

University of Groningen

Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

de Kam, George; Hilbolling, Marianne

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:

2015

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

de Kam, G., & Hilbolling, M. (2015). *Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed: Leren door te doen, leren van het doen*. (URSI Research Reports; Nr. 349). Rijksuniversiteit Groningen. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.



Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Leren door te doen, leren van het doen

De Stichting Waardebehoud Onroerend Goed is een gezamenlijk initiatief van:



URSI Research
Report 349

George de Kam
Marianne Hilbolling

December 2014

Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Leren door te doen, leren van het doen

Een evaluatie onderzoek uitgevoerd in opdracht van het bestuur van de
Stichting Waardebehoud Onroerend Goed.

Colofon

Auteurs:

Prof.dr.ir. George de Kam, honorair hoogleraar Volkshuisvesting en grondmarkt
Rijksuniversiteit Groningen

Mr. Marianne Hilbolling, gastonderzoeker Kenniscentrum Noorderruimte Hanzehogeschool
Groningen

Groningen, december 2014

Uitgave: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
URSI Research
Report 349

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Gebruik van de
inhoud door derden is toegestaan, mits met bronvermelding.

Inleiding en leeswijzer

Dit rapport bevat de uitkomsten van een evaluatieonderzoek naar de activiteiten van de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed (hierna: Stichting WOG). Deze stichting is een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal, Rabobank Zuid en Oost Groningen, de corporaties Acantus en Lefier, en VNO/NCW Noord. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het bestuur van de Stichting WOG. De opdracht bestond uit twee onderdelen. Het eerste is het evalueren van de activiteiten die de Stichting WOG tot nu toe heeft ondernomen. Het tweede is het doen van aanbevelingen voor het toekomstig optreden van de Stichting, zowel op korte termijn (binnen de nog resterende subsidieperiode tot eind 2015), als voor de periode daarna.

Bij het onderzoek is naast documentanalyse gebruik gemaakt van verschillende bronnen, te weten:

- interviews met leden van de Raad van Toezicht, het bestuur, Provincie Groningen, enkele eigenaren van panden die door de Stichting zijn benaderd, en met de projectleider;
- schriftelijke (web) enquêtes onder professionals en eigenaren;
- de resultaten van een bijeenkomst waarin stakeholders een Effectenarena hebben opgesteld, inclusief een reflectie van de gespreksleider van die bijeenkomst, Jochum Deuten.

Samenvattende verslagen van de interviews, de uitkomsten van de enquêtes en het materiaal van de Effectenarena zijn in de bijlagen opgenomen. We hebben er omwille van de leesbaarheid voor gekozen om deze bronnen niet apart in de hoofdtekst te beschrijven, maar de inhoud ervan te gebruiken door deze aan te halen in de lopende tekst. Bijzondere aandacht vragen we voor het materiaal van de Effectenarena die voor de Stichting WOG is opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 6, de laatste bijlage van het rapport. In het bijzonder het laatste deel van deze bijlage levert een belangrijke inhoudelijke bijdrage aan deze evaluatie.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk beschrijft de voorgeschiedenis van de Stichting WOG, haar doelstellingen en de beoogde producten en uitkomsten. In hoofdstuk 2 laten we zien wat de outcome¹ is die de Stichting voor ogen staat, en op welke veranderingstheorieën² zij haar handelen baseert. In hoofdstuk 3 staat een overzicht van de activiteiten, de resultaten en de effecten van de ondernomen activiteiten. Daaruit leiden we af in hoeverre de Stichting haar doelen heeft gerealiseerd, en of de activiteiten de beoogde effecten hebben gehad. Ook laten we daar zien welke partijen geïnvesteerd hebben in de Stichting, en welke partijen de baten van haar activiteiten hebben geïncasseerd. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de factoren die aan het succes en/of falen van de Stichting hebben bijgedragen, en vervolgens bespreken we in hoofdstuk 5 een specifieke interventie van de Stichting, te weten de ruilverkaveling. Dit is een centraal element in de oorspronkelijke doelstelling van de Stichting, dat in de praktijk tot nu toe nog maar beperkt uit de verf is gekomen. Hoofdstuk 6 evalueert de verschillende instrumenten die de Stichting heeft ontwikkeld om haar doelstellingen te realiseren. In hoofdstuk 7 verkennen we de toekomst van de Stichting WOG, waarbij we een onderscheid maken naar de korte termijn (de resterende subsidieperiode tot eind 2015) en de daarna volgende jaren. Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 8.

¹ Onder outcome wordt verstaan het maatschappelijk effect van de activiteiten die de Stichting WOG onderneemt.

² Een veranderingstheorie beschrijft hoe een organisatie denkt dat de output van haar activiteiten (bijvoorbeeld het slopen van een beeldbepalende verkrotte woning) leidt tot de gewenste maatschappelijke effecten (bijvoorbeeld waardebehoud van de aangrenzende panden).

Inhoudsopgave

Colofon	3
Inleiding en leeswijzer	5
Inhoudsopgave	7
1 Beschrijving van het initiatief Stichting WOG	9
2 De gewenste outcome en de veranderingstheorie	11
3 Activiteiten, resultaten en effecten	13
3.1 Gerealiseerde effecten	14
3.1.1 Waarde effecten	15
3.1.2 Individuele effecten	17
3.1.3 Leefbaarheidseffecten	18
3.1.4 Woningmarkteffecten	19
3.1.5 Overige effecten	19
3.2 Wie heeft (bij benadering hoeveel) geïnvesteerd?	20
3.3 Wie heeft (bij benadering hoeveel) geïncasseerd?	20
4 Welke factoren hebben invloed gehad op de mate waarin het doel van de Stichting WOG is bereikt?	23
4.1 Positieve invloed	23
4.2 Negatieve invloed	24
4.3 Ambitieniveau en veranderingstheorie van de Stichting WOG	25
5 Ruilverkaveling	27
5.1 Wat is de theorie?	27
5.2 De praktijk	27
5.3 Hoe nu verder?	28
6 Het instrumentarium	29
6.1 Inventarisatiemodel	29
6.2 Afwegingskader	31
6.3 Businesscase	31
6.4 Evaluatiemodel	32
6.5 Leren	33
7 Een blik op de toekomst	35
7.1 Waar zou de Stichting WOG zich op kunnen richten in 2015?	35
7.2 Hoe nu verder na 2015?	36
8 Conclusies en aanbevelingen	39
8.1 Conclusies	39
8.1.1 Doelbereiking	39
8.1.2 Investeerders en Incasseerders	40
8.1.3 Succesfactoren en Faalfactoren	40
8.1.4 Instrumentontwikkeling	40
8.2 Aanbevelingen	40
8.2.1 Instrumentontwikkeling	40
8.2.2 Lokale inbedding	41
8.2.3 Nieuwe interventies	41
8.2.4 Handhaving met beleid	41
8.2.5 Na 2015	41
9 Geraadpleegde bronnen	43
10 Bijlagen	45

1 Beschrijving van het initiatief Stichting WOG

Wat ging vooraf?

In Zuidoost-Groningen zijn een aantal eigenaren niet in staat om hun panden en erven voldoende te onderhouden. Dat leidt tot verkrotting, en kan ook resulteren in langdurige leegstand wanneer eigenaren het pand niet meer gebruiken/bewonen, en dit niet (kunnen) verkopen. Dit heeft een waardedrukkend effect op de betreffende woning, maar ook een negatieve uitstraling (met waardedrukkend effect) op vastgoed in de nabije omgeving.

Het probleem wordt verergerd door de slechte economische vooruitzichten van het gebied en de stagnatie van de bevolkingsontwikkeling / krimp. Die laatste factor maakt het wenselijk de woningvoorraad te verkleinen, bij voorkeur door de slechtste en minst gewilde woningen uit de markt te nemen. Tot nu toe is dit vooral gedaan door corporaties. Zij hadden de financiële mogelijkheden om dat te doen, en voelen zich (mede) verantwoordelijk voor het goed functioneren van de regionale woningmarkt. Maar corporaties constateerden ook dat zij in een aantal gevallen huurwoningen slopen die kwalitatief beter zijn dan de koopwoningen aan de onderkant van de particuliere markt die verkrotten of langdurig leegstaan. Dit was aanleiding om samen met gemeenten en enkele andere partners die de ernst van dit probleem beseften een initiatief te nemen om waardeverlies van panden en hun omgeving tegen te gaan, en te bevorderen dat eigenaren van slechte koopwoningen zouden kunnen verhuizen naar een kwalitatief betere corporatiewoning (in koop of huur). Het initiatief heeft begin 2012 geresulteerd in de oprichting van de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed (Stichting WOG).

Doel, beoogde producten en uitkomsten

De deelnemers in de Stichting WOG zijn de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal, Rabobank Zuid en Oost Groningen, de corporaties Lefier en Acantus, en VNO/NCW Noord. De Stichting heeft een bestuur (bestaande uit de genoemde deelnemers exclusief Rabobank) en een Raad van Toezicht, die bestaat uit vertegenwoordigers van alle deelnemende partijen. Het doel en de beoogde producten en uitkomsten van de stichting zijn (achtereenvolgens) beschreven in de statuten, de aanvragen voor een start- en een projectsubsidie bij de Provincie Groningen, en een Plan van Aanpak.

Het doel van de Stichting WOG is volgens de statuten:

Streven naar en zo nodig realiseren van waardebehoud van onroerend goed in Oost-Groningen en zo mogelijk in (Noord-)Nederland (Trip Advocaten & Notarissen, 2012, p. art. 2.1.a. Dit wordt gekoppeld aan de volgende formulering: voorkomen dat door onverkoopbare woningen, scherpe prijs- en waardedaling en andere negatieve spiralen een gebied ontstaat waar 'niemand' meer wil wonen (VNO-NCW NOORD, 2011, p. punt 9).

Onder meer te verwezenlijken door het verbinden en / of aan elkaar koppelen van de onderkant van de particuliere koopsector en bedrijfspanden, waaronder ook winkels, met de woningvoorraad van corporaties door een experimentele/vernieuwde aanpak. Als geografisch bereik wordt in eerste instantie gekozen voor de gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde, zo mogelijk uit te breiden naar (Noord-)Nederland (art 2.2. statuten).

In een latere subsidieaanvraag wordt de beoogde koppeling benoemd als het op gang brengen van een 'ruilverkaveling', waarbij gestimuleerd door een gezamenlijk fonds in drie jaar 15-21 verpauperde particuliere objecten uit de markt worden genomen (punt 9 in (VNO-NCW NOORD, 2011)).

Daarnaast heeft de Stichting als doel om *alle verdere handelingen te verrichten die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn* (art 2.1.b. statuten).

In het plan van aanpak wordt daarnaast als doel geformuleerd om aandacht te besteden aan sociale problematiek, mede geïnspireerd door het SEV rapport *De sociale gevolgen van krimp*

(van Galen & de Vries, 2012). *Het pilotproject voorkomt sociaal-maatschappelijke problemen bij eigenaren die 'opgesloten' dreigen te raken in hun eigen woning maar wiens financiële situatie het niet toelaat te investeren in deze woning, waardoor verpaupering optreedt* (Stichting Prometheus i.o., 2011).

Bovendien wordt aangevoerd: *In de spin-off van dit project worden bedrijfsleven en burgers geprikkeld om in beweging te komen om nieuwe initiatieven te ontplooien* (Stichting Prometheus i.o., 2011).

Om de doelstelling te bereiken is onderscheid gemaakt in een voorbereidende fase en een uitvoeringsfase. In deze uitvoeringsfase wordt een pilotproject gerealiseerd. Dit moet opleveren:

- a. 15 tot 20 'rotte appels' die uit de markt worden genomen;
- b. kennis en ervaring ten aanzien van dit project 'ruilverkaveling';
- c. draagvlak en betrokkenheid van de markt en het publieke domein bij de aanpak van de negatieve gevolgen van demografische krimp op wonen en leefbaarheid;
- d. hierdoor wordt waardebehoud van onroerend goed, van de leefbaarheid in Oost-Groningen en van de kwaliteit van de fysieke omgeving voor toekomstige generaties gecreëerd (punt 11 in (VNO-NCW NOORD, 2011)).

Om punt a. te realiseren moet een aantal instrumenten ontwikkeld worden. Met punt b. wordt aangegeven dat er sprake is van een leerproces om een nog niet beproefde aanpak in de vingers te krijgen en in een aan anderen overdraagbare vorm te beschrijven. Punt d. geeft de kern van de beoogde outcome weer, en punt c. kan gezien worden als een voorwaarde voor verankering van de resultaten.

2 De gewenste outcome en de veranderingstheorie

In dit hoofdstuk beschrijven we de beoogde outcome van de stichting WOG. We gebruiken daarbij (evenals in het volgende hoofdstuk) het denkschema van de Effectenarena (hierna aangeduid als EA). Meer over de Effectenarena en de uitkomsten hiervan staat in bijlage 6 van dit rapport. De gepresenteerde informatie komt daarnaast nog uit verschillende andere bronnen, te weten:

- documenten van de stichting WOG;
- interviews met de leden van Raad van Toezicht, het bestuur en de projectleider;
- interviews met enkele eigenaren van panden die door de stichting zijn benaderd;
- een email enquête onder professionals die bij het project zijn betrokken;
- een schriftelijke/email enquête onder eigenaren van panden die bij het project zijn betrokken.

De beoogde outcome is (binnen de gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde):

- waardebehoud van individuele panden die een negatieve uitstraling hebben op hun directe omgeving;
- waardebehoud van panden in de omgeving van verpauperd onroerend goed;
- een kleiner aantal kwalitatief slechte panden;
- behoud of versterking van de leefbaarheid;
- voorkomen of doorbreken van een negatieve spiraal in de ontwikkeling van het gebied;
- minder sociale problematiek en isolement van individuele bewoners van verpauperde panden.

De Stichting WOG onderneemt activiteiten die een concrete output opleveren (zoals opgeknapt woningen, en waarvan zij weet, verwacht of kennelijk aanneemt dat deze bijdragen aan het realiseren van de bovenstaande outcome. Dit verband tussen output en outcome is de veranderingstheorie. De veranderingstheorieën die we uit de genoemde bronnen hebben afgeleid³ zijn grofweg in te delen naar waarde-effecten, individuele effecten, leefbaarheids-woningmarkt- en overige effecten.

Waarde-effecten

- Het opknappen van verpauperd onroerend goed verhoogt de waarde van dat onroerend goed.
- Het opknappen van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de beeldvorming en daarmee de waarde van nabijgelegen vastgoed.
- Het verminderen van de woningvoorraad door sloop van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de waarde van de resterende woningvoorraad.

Individuele effecten

- Het opknappen van verpauperde woningen is goed voor het gevoel van eigenwaarde van de eigenaren.
- Door de inzet van stichting WOG investeren eigenaren (weer, meer) eigen middelen (geld en tijd) in het pand.
- Door het aanbieden van ruilverkaveling of aankoop tot sloop draagt stichting WOG bij aan het saneren van een uitzichtloze financiële situatie van eigenaren.

Leefbaarheidseffecten

- Het opknappen of slopen van verpauperd vastgoed heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving, en (ook) dit draagt bij aan waardebehoud.
- Een bijkomend effect op de leefbaarheid wordt bereikt door het opknappen van de woningen te organiseren als een sociaal proces waarin de eigenaar en zijn omgeving actief worden betrokken.

³ Soms worden veranderingstheorieën expliciet benoemd in de bronnen. Een ander deel is gebaseerd op onze interpretatie van deze bronnen.

Woningmarkteffecten

- Ruilverkaveling door het verhuizen van de eigenaar van een te slopen woning naar een corporatiewoning draagt bij aan verkleining van de woningvoorraad.
- Ruilverkaveling draagt bij aan verhoging van het gemiddelde kwaliteitsniveau van de woningvoorraad.

Overige effecten

- De inzet van de stichting WOG genereert werkgelegenheid in de bouw.
- De inzet van de stichting WOG inspireert andere partijen tot navolging.

De beelden in het veld over wat de stichting wil bereiken zijn niet bij iedereen het zelfde. Dat komt bijvoorbeeld naar voren als we de uitspraken van de professionals vergelijken met die van de eigenaren. In vraag 2 in de enquête onder de professionals hebben deze in eigen woorden de top drie belangrijkste doelstellingen van de stichting hebben benoemd. Op de eerste plaats wordt genoemd waardebehoud in de omgeving (3*), vervolgens het in kaart brengen van verpaupering (2*), het verbeteren van slechte woningen (2*), verpaupering tegengaan (1*), ruilverkaveling (1*) en experimenteren met chirurgisch ingrijpen (1*).

Ook aan de eigenaren is gevraagd (vraag 4) wat de stichting volgens hen wil bereiken. Opvallend is dat 6 van de 9 eigenaren het waarde-effect in de naaste of wijdere omgeving noemen, twee noemen (ook) leefbaarheid en prettige / veilige omgeving, één dat de huizen in goede staat blijven verkeren, en een andere eigenaar heeft slechts twee woorden nodig: 'mensen helpen'. We concluderen dat de stichting bij de geënquêteerde eigenaren kennelijk goed heeft weten over te brengen waar het bij haar activiteiten om gaat.

In het volgende hoofdstuk kijken we in hoeverre de beoogde output en outcome gerealiseerd zijn.

3 Activiteiten, resultaten en effecten

In dit hoofdstuk laten we zien wat de resultaten en effecten zijn van de activiteiten van de stichting WOG. We kijken daarbij alleen naar de resultaten in het veld. De beoogde ‘interne’ output in de vorm van instrumenten komt in hoofdstuk 6 aan bod.

Om te beginnen een concrete opsomming van de output, gebaseerd op de door de projectleider opgestelde evaluatie (KAW, 2014):

- a. selectie van panden [output: een (niet benoemd) aantal panden waarvan de eigenaar door de projectleider benaderd kan worden];
- b. het benaderen van de eigenaren van geselecteerde panden [output: 52 van de geselecteerde eigenaren zijn benaderd];
- c. het situatiegebonden komen tot interventies waarbij zich in de praktijk verschillende soorten van aanpak ontwikkelen:
 - a) eigenaar wijst interventie af [output: een 9-tal rotte appels blijft gehandhaafd, (pag. 7)];
 - b) eigenaar aanvaardt verkoopbemiddeling [output afgerond 10, pijplijn 0];
 - c) eigenaar aanvaardt sloophbemiddeling [output afgerond 1, pijplijn 1];
 - d) eigenaar stemt in met opkoop en sloop [output afgerond 1, pijplijn 3]
 - e) eigenaar stemt in met woningruil (‘ruilverkaveling’) [output afgerond 0, pijplijn 3];
 - f) de eigenaar aanvaardt onderhoudsbemiddeling en besluit te investeren in onderhoud/verbetering van het aanzicht van het pand [output: 13 panden zijn opgeknapt en zijn niet langer ‘rotte appel’, 6 in pijplijn]. Daarbinnen nog twee varianten:
 - i. de eigenaar betaalt alles zelf, uitvoering eigen inzet en zelfgekozen derden [output afgerond 7, pijplijn 5];
 - ii. de eigenaar betaalt een deel zelf, het overige uit middelen WOG, uitvoering door klusteam [output afgerond 6 , pijplijn 1].
- d. het monitoren van panden waarbij eigenaar heeft ingestemd met verkoop- en onderhoudsbemiddeling [output 5 panden];
- e. bij variant c.f.ii moet de eigenaar akkoord gaan met een onderhoudscontract om te voorkomen dat de op te knappen panden in de toekomst opnieuw in slechte staat raken (punt 3 in (VNO-NCW NOORD, 2011)) [output 14];
- f. het opstellen van de businesscase (voor verschillende varianten) [output 30 beschreven businesscases, 14 afgerond en 16 lopend naar stand mei 2014 (KAW, 2014, p. 9).

Samenvattend bestaat de output van de Stichting WOG (naar de stand van oktober 2014) uit de volgende onderdelen (Tabel 1):

<i>Tabel 1: Overzicht output Stichting WOG</i>		
Selectie van panden	Output afgerond	Output Pijplijn
Het benaderen van de eigenaren van geselecteerde panden	52	
Eigenaar wijst interventie af	9	
Monitoren van panden waarbij eigenaar heeft ingestemd met verkoop en onderhoudsbemiddeling (zonder andere interventie door Stichting WOG))	5	
Opstellen businesscases (stand mei 2014)	14	16

⁴ Volgens mondelinge informatie van de projectleider op 25 november 2014

Interventie naar type:	Afgerond	Pijplijn
Eigenaar aanvaardt verkoopbemiddeling	10	0
Eigenaar aanvaardt sloophbemiddeling	1	1
Eigenaar stemt in met opkoop en sloop	1	3
Eigenaar aanvaardt onderhoudsbemiddeling (betaalt, regelt zelf uitvoering door derden))	7	5
Eigenaar aanvaardt onderhoudsbemiddeling (WOG en eigenaar betalen, uitvoering door klusteam	5	1
Eigenaar aanvaardt onderhoudsbemiddeling en onderhoudscontract (WOG en eigenaar betalen, uitvoering door klusteam)	1	
Eigenaar stemt in met woningruil	1	2
	26	12

Evaluatie van de output

Omdat de pilot nog doorloopt tot eind 2015 is niet vast te stellen hoe groot de output uiteindelijk zal zijn. We stellen vast dat volgens bovenstaande inventarisatie al 26 rotte appels op verschillende manieren zijn weggenomen, waarvan 1 door opkoop en sloop en 1 door sloophbemiddeling. Zeer recent is ook 1 ruilverkaveling gerealiseerd⁵, en ook die zal leiden tot het slopen van een woning. Het hangt van de interpretatie van het woord ‘wegnemen’ af of dit impliceert dat de doelstelling van de stichting al gehaald is, of zeer waarschijnlijk gehaald zal worden. De doelstelling spreekt immers van ‘uit de markt nemen’ en wekt door de context van krimp waarmee deze wordt verbonden sterk de indruk, dat wordt bedoeld: slopen. In dat geval is (met 3 gerealiseerde en naar verwachting nog 4 tot 6 andere⁶) gesloopte woningen de doelstelling niet gehaald en is er ook geen zicht op dat deze in de nog resterende periode wel gerealiseerd zal worden. Maar als we ruimer interpreteren ‘dat deze woningen niet meer als rotte appel op de markt zijn, maar nog wel aanwezig zijn’ is het gerealiseerde aantal nu al hoger dan de geformuleerde doelstelling voor de gehele pilotperiode. Omdat ook het beschikbare budget nog niet is uitgeput⁷, terwijl de opgebouwde routine het steeds beter mogelijk maakt om de vaart er in te houden, is het zeer aannemelijk dat ook de pijplijn projecten voor een belangrijk deel gerealiseerd zullen worden. Zo bezien is de stichting WOG dus effectief. Dat is in mindere mate het geval als het gaat om de aard van de interventies, afgemeten aan de invulling die in eerdere documenten (zie hoofdstuk 1) aan de doelstellingen is gegeven. Sloop en ruilverkaveling – dit laatste was een belangrijk motief om het initiatief te starten – waren weliswaar niet in aantallen uitgedrukt, maar zijn in veel mindere mate gerealiseerd dan verwacht had kunnen worden. Andere interventies waren wel effectief, maar hebben (dus) niet tot vermindering van de woningvoorraad geleid.

3.1 Gerealiseerde effecten

In deze paragraaf bekijken we meer in detail in hoeverre de in hoofdstuk 2 opgesomde effecten gerealiseerd zijn. Bronnen zijn gevonden in de literatuur, interviews, enquêtes en documenten van de stichting WOG.

We beginnen (zie Tabel 2) met een overzicht van de uitkomsten van de enquête onder professionals, waarbij deze voor in totaal 21 verschillende interventies⁸ hebben aangegeven wat volgens hen de effecten daarvan zijn geweest op de directe omgeving van de aangepakte panden:

⁵ Volgens mondelinge informatie van de projectleider op 25 november 2014 is inmiddels 1 ruilverkaveling gerealiseerd

⁶ Volgens mondelinge informatie van de projectleider op 25 november 2014 zal zeer waarschijnlijk nog 1 sloophbemiddeling tot resultaat leiden, zijn 2 opkoop/sloop acties in uitvoering, terwijl er 1 nog op de veiling wacht, en zijn er nog 2 ruilverkavelingen akkoord mits de financiering wordt opgelost (zie hoofdstuk 5)

⁷ Volgens informatie van de projectleider is eind oktober 2014 nog ongeveer 260.000 euro beschikbaar voor nieuwe verplichtingen

⁸ De tabel combineert de uitkomsten van de vragen 7, 10, 12, 15, 17 en 20 van de enquête onder professionals

Tabel 2: Effecten van interventies volgens enquête onder professionals

Soort interventies	Opknappen aanzicht		Sloop	Verkoop-bemiddeling
	Van woning	Van woning en kavel		
Aantal interventies	14	1	4	2
Effecten (per interventie konden meerdere effecten genoemd worden)				
Veiligheid toegenomen	2	0	0	0
Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd	9	1	4	0
Waardebehoud gecreëerd	7	1	2	0
Leefbaarheid is verbeterd	7	0	2	0
De rotte appels zijn verdwenen	7	0	3	0
Leefsituatie eigenaar/bewoners is verbeterd	6	0	0	1
Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd	3	0	0	0
Andere effecten	0	0	0	0
Geen effecten	1	0	0	1

We zien dat bij opknappen het breedste scala aan effecten wordt benoemd, bij sloop (vanzelfsprekend) minder, en bij verkoopbemiddeling slechts twee effecten. Uiteraard kunnen hier geen vergaande conclusies aan verbonden worden, omdat de aantallen waarnemingen bij verkoopbemiddeling erg klein zijn. We komen op deze uitkomsten terug bij de meer gedetailleerde bespreking van de effecten die hierna volgt.

3.1.1 Waarde effecten

- *Het opknappen van verpauperd onroerend goed verhoogt de waarde van dat onroerend goed.* Dit effect als zodanig is onomstreden, hoewel het in de markt van nu eerder zal gaan om een *beperking* van de waardedaling. Bij een aantal panden is de hogere waarde getaxeerd. Twee panden zijn na een kleine opknapbeurt door de eigenaar verkocht. Vier panden zijn na aankoop opgeknapt door de nieuwe eigenaar, en de daarna getaxeerde waarde stijging ligt tussen -10% en +162% van de voor de ingreep getaxeerde waarde. Het is niet bekend of/hoe bij het berekenen van de waarde stijging rekening is gehouden met het effect van algemene marktontwikkelingen (generieke prijsdaling in het betreffende marktsegment in Vlagtwedde en Stadskanaal. Wanneer dit niet is gedaan, zou het werkelijk effect van opknappen eerder nog positiever zijn.
- *Het opknappen van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de beeldvorming en daarmee de waarde van nabijgelegen vastgoed.* Het positief effect op de beeldvorming wordt door alle betrokkenen en bronnen bevestigd (zie ook bij de leefbaarheidseffecten). Het is ook het effect dat door de deelnemers van de EA het belangrijkste wordt gevonden. In de helft van de uitspraken van de enquête onder de professionals wordt het waarde-effect expliciet genoemd. Verder maakt deze enquête het aannemelijk dat het effect vooral door de verbetering van de fysieke kwaliteit, en daarnaast door betere leefbaarheid en in enkele observaties ook veiligheid tot stand zou komen. De *grootte* van het effect is echter erg moeilijk vast te stellen, het zou een grote investering in onderzoek vragen. De Stichting WOG hanteert zoals blijkt uit de logboeken - een methode die grotendeels is ontleend aan het vooronderzoek⁹ van KKNV (Fust, Genne, & Kootstra, 2012).

⁹ Uit de interviews is naar voren gekomen dat de Stichting WOG op een aantal punten niet tevreden was over het vooronderzoek van KKNV; de in dit rapport geschetste methodiek voor het schatten van het waarde-effect van interventies op panden in de omgeving is echter wel grotendeels overgenomen.

- a) Schattingen van de makelaar (in haar taxatierapporten die voor en na de interventie werden opgesteld) van de mate van invloed van de ingreep op de omgeving. Alle schattingen zijn gemaakt door dezelfde makelaar¹⁰. Deze invloed is getaxeerd op 2,5% of 7,5%,. Tabel 3 laat zien hoe de schattingen verdeeld zijn over de verschillende soorten ingrepen. De verdeling over de soorten ingreep lijkt plausibel, met relatief lage impact bij de meer eenvoudige ingrepen met het klusteam. Opvallend is dat het KKNV in haar vooronderzoek¹¹ een maximale impact van 5% reëel acht (met een concreet 'afvinklijstje' voor de bijdrage van verschillende slechte elementen van woning en erf). De stichting WOG rekent met een maximale impact van 7,5%, gebaseerd op taxatierapporten die voor en na de interventie worden opgesteld. Zie voor een overzicht Tabel 3.

<i>Tabel 3: Soorten ingreep en getaxeerde impact op woningwaarde in de omgeving</i>			
Soort ingreep	Impact 2,5%	Impact 7,5%	Totaal
Verkoopbemiddeling	2	5	7
Onderhoudsbemiddeling	1	6	7
Klusteam	5	1	6
Totaal	8	12	20

- b) Schattingen van de projectleider van het aantal panden in de nabije omgeving dat profijt heeft (variërend van 2 tot 5, gemiddeld 4 panden). In hoeverre de straal van 100 m tot belendende woningen die KKNV adviseert in de praktijk is aangehouden hebben wij niet gecontroleerd. Verder valt op dat de eigenaren zelf in de enquête kennelijk een buurtwaarde-effect in een veel groter gebied dan een straal van 100 meter aannemelijk vinden, enkelen noemen de schaal van de gemeente en zelfs de provincie (vraag 4).
- c) De door de projectleider geschatte gemiddelde huidige waarde van deze panden (variërend van 100.000 euro tot 150.000 euro, gemiddeld 115.000 euro).
- d) Ten slotte maakt de projectleider nog een schatting van de mate waarin het negatieve effect daadwerkelijk is weggenomen (0, 25%, 50% 75% of 100%).
- Per saldo ligt het op deze manier geschatte effect bij 21 doorgerekende ingrepen, tussen 0 en 56.000 euro, met een gemiddelde van 15.000 euro en een totaalbedrag van 324.000 euro. Dat is meer dan twee keer zo hoog als het totaal aan proceskosten en investeringen van de Stichting WOG en de eigenaren in deze gevallen. Onze conclusie is dat het waarde-effect in de omgeving inderdaad gerealiseerd wordt, maar dat de inschatting van de omvang er van mogelijk wat te optimistisch is. De deelnemers aan de EA gaven een 6,5 voor de mate waarin het doel van waardebehoud is gerealiseerd, maar betrekken in hun betrekkelijk lage cijfer ook wel dat andere effecten (werkloosheid, algemene woningmarktontwikkelingen) sterker kunnen zijn. Deels is bij hen dus sprake van een relatieve waardering, geen absolute waardering van het effect van de interventies van de Stichting WOG op dit punt.
- *Het verminderen van de woningvoorraad door sloop van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de waarde van de resterende woningvoorraad.* Het effect is het gevolg van twee mechanismen:
 - 1) door verkleining van aanbod zou de relatieve schaarste van de overblijvende woningen stijgen (dus hogere waarde);

¹⁰ Mondelinge mededeling van projectleider dd. 31 oktober 2014.

¹¹ Zie paragraaf 2.3.1. en 2.5.2 van (Fust, et al., 2012). Hier wordt verwezen naar de statistische analyses in het onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau (Visser & van Dam, 2006) die uitwijzen dat het maximaal effect van fysieke woonomgevingskenmerken (zoals groen en water in de buurt, de dichtheid van de bebouwing, de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte) op de woningwaarde 10% zou zijn. KKNV neemt aan dat maximaal de helft van dit effect veroorzaakt wordt door de invloed van een slechte woning op de panden in de nabije omgeving.

- 2) en (in de directe omgeving) het hiervoor beschreven effect van een beter aanzien van de omgeving (mits erven van gesloopte woningen ‘netjes’ worden ingepast / ingericht / toebedeeld / verkocht aan de bureu).

Het waarde-effect van verkleining van de voorraad wordt minder vaak expliciet genoemd door de respondenten, de stichting heeft vooral oog voor het effect van kwaliteitsverbetering. Op de schaal van grotere (i.c. Corop-gebieden) wijst het KKN¹² op onderzoek van Francke (2010): ‘Bij verlaging van het leegstandspercentage met 1 procentpunt in een jaar bleek een extra stijging van de prijzen met 1.1 procentpunt voor dat jaar’. Wanneer dit verband ook in Corop-gebied Oost-Groningen (met Stadskanaal en Vlagtwedde) zou gelden (met 40.000 koopwoningen met een geschatte gemiddelde prijs van 150.000 euro) zou reductie van de leegstand door het wegnemen van 1% (400 woningen minder) samenhangen met 1,1 procentpunt = 1.650 extra prijsstijging per woning in het hele COROP gebied Oost-Groningen. Bij het uit de markt nemen van 1 woning is dat ongeveer 4 euro effect per koopwoning in de bestaande voorraad van deze regio. Het is naar onze opvatting niet zeker dat dit effect ook gerealiseerd zou worden wanneer slechte panden uit de markt worden genomen op de manier zoals Stichting WOG dat doet. De analyse is niet gemaakt voor een kleiner schaalniveau dan COROP regio’s. Bovendien is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de effecten per marktsegment of deelmarkt sterk verschillen, en dat er slechts beperkte onderlinge beïnvloeding tussen deze deelmarkten plaats vindt. Het zou bijvoorbeeld zo kunnen zijn dat de slechtste panden de facto door potentiële kopers niet meer als onderdeel van de markt worden gezien. In dat geval is het ook niet waarschijnlijk dat het wegnemen van deze slechtste woningen een prijseffect in de overige marktsegmenten zou hebben. Omdat het bij het wegnemen van panden gaat om interventies betaald met maatschappelijke middelen, (opkopen of varianten daarop, wat betekent het verschuiven van waarde van maatschappelijke organisaties naar in ieder geval enkele individuele eigenaren, en mogelijk ook naar een grote groep woningeigenaren in het regionale woningmarktgebied) zouden we meer inzicht moeten hebben bij welke panden deze maatschappelijke euro’s het meeste effect hebben. In de business cases die de stichting opstelt is dit mogelijke waarde-effect van het verminderen van leegstand in het geheel niet meegenomen. De Stichting rekent bij sloop alleen met de impact op de directe omgeving, met dezelfde methode als hiervoor bij het opknappen van woningen werd beschreven. Hierbij variëren de door de makelaar geschatte impactscores tussen 2,5% en 12,5%, waarbij opvalt dat de hoge scores 10% en 12,5% alleen bij sloop, en niet bij de interventie opknappen en verkoop/onderhoudsbemiddeling worden genoemd. Onze conclusie is dat in de benadering die de Stichting WOG volgt het (mogelijk) waarde-effect van opkopen/slopen in de regionale woningmarkt als geheel wordt onderschat, maar dat de mate waarin dat het geval is niet goed te bepalen is met de huidige inzichten. Daar staat tegenover dat de taxaties die de Stichting WOG gebruikt voor het waarde-effect van sloop op de woningen in de directe omgeving in enkele gevallen mogelijk aan de hoge kant zijn.

3.1.2 Individuele effecten

- *Het opknappen van verpauperde woningen is goed voor het gevoel van eigenwaarde van de eigenaren.* Over dit effect zijn de bronnen het niet helemaal eens. Opknappen is alleen goed voor het gevoel van eigenwaarde als een respectvolle aanpak wordt gevolgd. Anders krijgt de eigenwaarde mogelijk een deuk omdat men de hand moet ophouden of zich gestigmatiseerd kan voelen. De werkwijze die de Stichting WOG volgt (stille diplomatie, zorgvuldig en met empathie optreden van de projectleider, terughoudend publiciteitsbeleid) biedt naar ons inzicht waarborgen dat de mogelijk negatieve effecten op het gevoel van eigenwaarde zo veel mogelijk kunnen worden vermeden. Een aanwijzing dat dit het geval is vinden in de enquête en interviews onder eigenaren. Deze laten zien dat men vrijwel zonder uitzondering positief is over de wijze van benaderen door de stichting (vraag 5 enquête), met als meest tekenende uitspraak “zonder WOG zou ik in een diepe put terecht gekomen zijn waar de diepte niet zichtbaar van is” (vraag

¹² Zie paragraaf 2.3.3. van (Fust, et al., 2012).

8 enquête). Onze conclusie is dat het (inderdaad) aannemelijk is het opknappen van panden op de manier zoals de Stichting dat aanpakt een positief effect heeft op het gevoel van eigenwaarde van de eigenaren van die panden.

- *Door de inzet van stichting WOG investeren eigenaren (weer, meer) eigen middelen (geld en tijd) in het pand.* Voorbeelden van dit effect worden in de interviews genoemd, en het wordt ook genoemd in de enquête onder professionals. In 9. gevallen is de omvang van de eigen inzet in geld geregistreerd. Het gemiddelde is 9.000 euro, maar dit wordt sterk beïnvloed door 1 casus met bijna 50.000 euro eigen investering. Laten we die uit het overzicht, dan gaat het om gemiddeld 3.000 euro bij de overige 8 panden, met een bandbreedte tussen 500 en 9.000 euro. Dat is gemiddeld 18% van de totale investering (bandbreedte tussen 1% en 50% van de totale investering), gemiddeld 3% van de getaxeerde waarde voor de ingreep (bandbreedte tussen 1% en 8%), en gemiddeld 21% van de waardevermeerdering (bandbreedte tussen 10% en 36% van de getaxeerde waardevermeerdering als gevolg van de ingreep). De omvang van de eigen inzet in geld is dus bescheiden, maar dat is begrijpelijk gezien de problematiek waarmee eigenaren te maken hebben. We vonden geen signalen dat eigenaren die wel bepaalde middelen hebben die niet zouden willen inzetten. Een eigenaar in de enquête wijst eerder op het tegendeel: hij/zij vindt dat de stichting er alert op moet zijn dat het initiatief er niet toe leidt dat eigenaren zich laten verleiden om 'boven hun macht' bij te dragen (vraag 10). Onze conclusie is dat de interventies van de Stichting WOG er in de meeste gevallen toe geleid hebben dat de eigenaren ook eigen tijd geïnvesteerd hebben in het vinden van een oplossing, en in een substantieel aantal gevallen ook tot een investering in geld. Het is aannemelijk dat dit ook bijdraagt aan / samengaat met het hiervoor genoemde effect van de versterking van eigenwaarde.
- *Door het aanbieden van ruilverkaveling of aankoop tot sloop draagt stichting WOG bij aan het saneren van een uitzichtloze financiële situatie van eigenaren.* Dit effect wordt alleen expliciet genoemd door bronnen die bekend zijn met de details van de aanpak van de stichting. Voor een enkele eigenaar is ruilverkaveling niet de meest gewenste, maar wel de enig overgebleven optie om ook uit de financiële klem te komen door de opkoop door de stichting. Voor een grotere groep (ook in woningen met lichtere interventies) wordt in de EA als effect genoemd het verlichten van de ervaren schuldenlast omdat het onderpand in waarde stijgt, en de vermindering van stress die dat zal opleveren bij de eigenaren. De professionals noemen incidenteel het bieden van oplossingen voor particulieren wier huis onder water staat (vraag 2). Onze conclusie is dat dit effect inderdaad wordt gerealiseerd.

3.1.3 Leefbaarheidseffecten

- *Het opknappen of slopen van verpauperd vastgoed heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving, en (ook) dit draagt bij aan waardebehoud.* Dit effect wordt in alle bronnen genoemd, het is onderdeel van het effect dat in de EA als belangrijkste wordt aangemerkt. Twee van de negen eigenaren noemen het in de enquête (vraag 4), en een iets kleiner deel van de professionals deelt die mening (vraag 2). Eigenaren noemen het niet bij de veranderingen die voor hen zelf gerealiseerd zijn (vraag 6), maar dat is plausibel. Volgens de professionals die leefbaarheid noemen is dit effect naar hun waarneming ook grotendeels gerealiseerd. Verbeterde leefbaarheid wordt een aantal malen genoemd als effect van concrete ingrepen in panden (vraag 10, 15, 20, zie tabel 1 aan het begin van dit hoofdstuk), en ook op het niveau van de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal gesignaleerd (vraag 21). Een objectieve meting van dit effect maakt geen deel uit van het instrumentarium van de Stichting, en ook niet van dit evaluatieonderzoek. Een positief signaal met betrekking tot dit effect is dat bij twee derde van de eigenaren de burens (naar de opvatting van de eigenaren) tevreden zijn met het resultaat van de interventie. (vraag 7)¹³ Vermeldenswaard is dat geen van de geënquêteerde eigenaren er bezwaar tegen zou hebben als ook in de omgeving gevraagd

¹³ De andere 2 respondenten hebben geen contact met de burens, of niet over dit onderwerp

zou worden naar de effecten van de ingreep. (vraag 12). Ook die uitspraken kunnen we interpreteren als een aanwijzing dat de leefbaarheidseffecten van de ingrepen overwegend positief zijn. Een afzonderlijke bijdrage van dit effect aan het waardebehoud konden we niet bepalen, maar op basis van de benadering die door RIGO is ontwikkeld voor het kwantificeren van de effecten van leegstand op leefbaarheid¹⁴ achten wij het aannemelijk dat die bijdrage er inderdaad is. De materiële omvang ervan hangt sterk af van het aantal panden / eigenaren dat profijt heeft van de verbeterde leefbaarheid. Onze conclusie is dat de interventies gericht op opknappen of slopen een positief effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving, en een (met de huidige kennis van zaken niet afzonderlijk te meten) onderdeel zijn van de mechanismes die bijdragen aan waardebehoud.

- *Een bijkomend effect op de leefbaarheid wordt bereikt door het opknappen van de woningen te organiseren als een sociaal proces waarin de eigenaar en zijn omgeving actief worden betrokken.* Dit effect wordt in de EA benoemd in relatie tot de inschakeling van het klusteam van TDC. Er is daarnaast ook minstens een geval genoemd door de projectleider waarin dit ook zonder de inschakeling van TDC heel sterk naar voren kwam. Dat betekent dat het positieve effect van het sociale proces rond de interventie kan zijn opgetreden in ten minste 9 cases. In één daarvan was de ervaring van de eigenaar met het klusteam echter negatief (enquête vragen 8 en 10) en zal ook het bedoelde sociale proces niet op gang zijn gekomen. Onze conclusie is dat – afhankelijk van de omstandigheden – de wijze van aanpak als sociaal proces een bijkomend positief effect op de leefbaarheid heeft.

3.1.4 Woningmarkteffecten

- *Ruilverkaveling door het verhuizen van de eigenaar van een te slopen woning naar een corporatiewoning draagt bij aan verkleining van de woningvoorraad.* Dit effect wordt in alle bronnen bij professionals genoemd, niet bij de eigenaren zelf. Ieder die er over spreekt meldt ook dat het niet – of in ieder geval bij een veel kleiner aantal interventies dan verwacht – gelukt is om dit effect tot stand te brengen, (naar verwachting zal het gaan om 3 cases, waarvan er nog slechts 1 zeer recent is afgerond¹⁵ ..
- *Ruilverkaveling draagt bij aan verhoging van het gemiddelde kwaliteitsniveau van de woningvoorraad.* Dit effect was een van de motieven voor de oprichting van de stichting. Voor zover ruilverkaveling tot stand komt, zal dit kwalitatieve effect zeker gerealiseerd worden.

3.1.5 Overige effecten

- *De inzet van de Stichting WOG genereert werkgelegenheid in de bouw.* Dit effect wordt niet vaak expliciet genoemd (wel door een van de professionals bij vraag 3, en deze ziet dat dit effect ook grotendeels gerealiseerd is (vraag 2, vraag 21). Vanuit het overzicht van investeringen die particulieren hebben gedaan (bij 8 interventies) laat zich een totale omzet schatten van 24.000 euro bij kleinere interventies, dat is slechts een bescheiden bijdrage aan de lokale werkgelegenheid. Wel moet daar de omzet van TDC (36.000 euro, zie paragraaf 3.3) nog bij worden opgeteld. Bij de suggesties voor de toekomst geeft een respondent aan dat het lokale bouwbedrijf tekenwerk zou kunnen overnemen en meer in de aansturing van projecten zou kunnen betekenen; beide soorten werkzaamheden worden nu door KAW uitgevoerd in opdracht van de Stichting. (vraag 24). Onze conclusie is dat de interventies van de Stichting WOG een bescheiden effect hebben op de werkgelegenheid in de bouw.
- *De inzet van de stichting WOG inspireert andere partijen tot navolging.* Afgezien van enkele voorbeelden binnen de gemeente Stadskanaal en Vlagtwedde waar na contact

¹⁴ Zie bijvoorbeeld (Saitua & Koning, 2011, pp. 63-65)

¹⁵ Informatie van de projectleider dd. 25 november 2014

met de Stichting WOG spontane (buurt)actie werd ondernomen is er geen sprake van navolging, in ieder geval nog niet vanuit organisaties. Vanuit de pilot zelf gezien is het logisch dat het actief overdragen van kennis en ervaringen pas in het laatste projectjaar geïntensiveerd wordt. De bouwstenen daarvoor zijn overigens nu al in ontwikkeling, zoals de evaluatie van KAW (2014) laat zien. Dat betekent dat dit effect op dit moment nog niet gerealiseerd is.

3.2 Wie heeft (bij benadering hoeveel) geïnvesteerd?

In de voorbereidende fase hebben de deelnemers (exclusief VNO/NCW) ieder 16.500 geïnvesteerd. VNO/NCW levert een specifieke bijdrage in natura door (tegen een gedeeltelijke vergoeding) het secretariaat, voorzitterschap en woordvoerderschap in te vullen. De provincie Groningen verstrekke 82.500 euro subsidie. Alle deelnemers hebben daarnaast in de voorbereidingsfase organisatietijd geïnvesteerd.

Hetzelfde stramien is gevolgd bij de pilot in de uitvoeringsfase, nu met drie jaarlijkse bijdragen van 50.000 euro per partij exclusief VNO/NCW, en drie jaarlijkse bijdragen van 250.000 euro van de provincie Groningen.

Daarnaast hebben ook anderen in de pilot geïnvesteerd. De deelnemers van de EA voegden aan het bovenstaande overzicht van investeerders toe:

- klusteam TDC: knappen woning op tegen bescheiden betaling; investeren soms ook eigen tijd (tijdens of na de klus);
- WAC (WoonAdviesCommissie): denkt mee en investeert tijd;
- eigenaar van pand: investeert tijd + inzet + geld (inbreng in geld geschat op 72.000 euro op basis van de nu afgeronde interventies bij 9 panden).

3.3 Wie heeft (bij benadering hoeveel) geïncasseerd?

Als sluitstuk van de Effectenarena hebben de deelnemers aan de bijeenkomst van 7 oktober benoemd wie de vruchten plukken van de door hen benoemde effecten. Dat resulteert in het volgende overzicht, waarbij de informatie is aangevuld uit de andere bronnen in dit onderzoek.

Gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal

De EA benoemt een beter straatbeeld, en de aanpak van persoonlijke problematiek als baten voor de gemeenten. De enquête onder professionals noemt waardebehoud, verbetering van veiligheid en leefbaarheid, stimulans voor werkgelegenheid en zelfwerkzaamheid in de buurt (vraag 21). Uit de interviews komen dezelfde batige effecten naar voren, waarbij wel wordt opgemerkt dat het gevoel dat een maatschappelijk probleem wordt opgepakt moeilijk te meten is. De genoemde effecten kunnen – naast de positieve gevolgen voor direct betrokkenen in de gemeente – bijdragen aan hogere WOZ waarde van de aangepakte panden en panden in hun directe omgeving. Iedere 1.000 euro woningwaarde in Stadskanaal levert jaarlijks 1,30 euro aan WOZ opbrengst, in Vlagtwedde is dat 0,90 euro¹⁶. De waardeverbetering van de aangepakte panden en hun directe omgeving (door de Stichting berekend op rond 600.000 euro) zou dan leiden tot een bescheiden 600 euro jaarlijkse extra WOZ opbrengst. Bovendien kan het leiden tot lagere kosten voor omgevingsbeheer, welzijn en arbeidsbemiddeling. De gemeentebestuurders die geïnterviewd zijn beoordelen de balans tussen hun investeringen en de totaliteit aan baten voor de gemeente als positief.

Hypotheekverstrekkers

In de EA wordt genoemd dat alle hypotheekverstrekkers, (dus niet alleen de Rabobank die in de stichting WOG participeert en investeert) baat zullen hebben bij een betere staat en daarmee verbonden hogere waarde van het onderpand en van de panden in de omgeving. Uit de interviews komt naar voren dat de sloop/opkoop en woningruil interventies banken de mogelijkheid bieden om mee te werken aan sanering van hypotheeklen die onder water staan. Dat kan voor hen voordeliger zijn dan eventueel een schuldsanering of executieveiling af te wachten.

¹⁶ Tarief volgens website gemeente Stadskanaal 0,13% per 1.000 WOZ waarde, Vlagtwedde 0,09%.

Het belang van de banken is aanzienlijk, want zoals blijkt uit de evaluatie van KAW (2014, p. 8) is de gemiddelde hypotheekwaarde 92% hoger dan de taxatiewaarde voordat de stichting had ingegrepen. De gemiddelde hypotheekwaarde is ook 32% hoger dan de gemiddelde aankoop prijs van de geselecteerde panden.

Eigenaar pand

Als baten voor de eigenaren van panden noemt de EA: de hogere vastgoedwaarde, een betere persoonlijke situatie; een gunstiger verhouding tussen waarde en hypotheekschuld die tot minder stress leidt (en mogelijk op termijn meer financiële ruimte biedt). In de enquête vult een bewoner aan: de woning is beter verkoopbaar, (vraag 6) en een 10 tal woningen is inmiddels ook daadwerkelijk verkocht (KAW 2014, p. 9). De geschatte netto hogere vastgoedwaarde op basis van alle 12 op dit aspect doorgerekende businesscases bedraagt in totaal 231.000 euro.

Eigenaren omliggende panden

In alle bronnen worden deze als incasseerders benoemd. De beleidstukken en de geïnterviewden gaan er van uit dat zij de vruchten plukken van een betere uitstraling van de buurt, toegenomen leefbaarheid en hogere vastgoedwaarde. Zoals eerder geschat, zal het kunnen gaan om in totaal 377.000 euro in 16 doorgerekende cases, verdeeld over 71 woningen, dat is gemiddeld 5.300 euro per belendend pand.

Corporaties Acantus en Lefier

In de EA worden als baten voor de corporaties gezien: de gunstige invloed van verbeterde leefbaarheid en het verkrijgen van meer inzicht in de situatie van bewoners en de lokale gemeenschap. Als ruilverkaveling naar huurwoningen tot stand komt zouden mogelijk in de toekomst ook enkele nieuwe verhuringen tot stand kunnen komen. Ervan uitgaande dat een extra woning die als gevolg van ruilverkaveling verhuurd wordt elders de leegstand in het corporatiebezit met 1 vermindert, schatten we het effect op 12 maanden gemiddelde huur, dat is ongeveer 5.000 per jaar per ruilverkavelde woning. In de bijeenkomst over de EA zag de vertegenwoordiger van één van de corporaties de baten vooral in een ruimer verband, namelijk het (vanuit deze pilot) zoeken naar manieren waarop men woondiensten kan aanbieden voor eigenaren aan de onderkant van de koopmarkt. In een groot aantal opzichten behoren deze eigenaren naar de opvatting van deze corporatie tot hun doelgroep.

TDC

Voor TDC ziet de EA als bate dat men meer werk krijgt gegund en meer mensen kan plaatsen in zinvolle werkprojecten. De omzet van TDC in 6 projecten van Stichting WOG van in totaal 36.000. euro komt overeen met 8 maanden werk in de uitvoering¹⁷.

Kosten en baten

De centrale vraag in deze evaluatie is in hoeverre de Stichting WOG haar doelen heeft gerealiseerd. We hebben dat laten zien in de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk, door de output en de gerealiseerde effecten te bespreken. Daar kwam ook naar voren dat een aantal van die effecten (met waardebehoud als belangrijkste effect) in geld kunnen worden uitgedrukt, en we hebben onze opvatting gegeven over de manier waarop de Stichting WOG dat doet. Onze opdracht was niet om een balans van kosten en baten op te stellen, maar voor de gedachtevorming over de toekomst van de Stichting WOG is het wel van belang een globaal beeld te hebben van de kosten en (voor zover mogelijk in geld gewaardeerde) baten van de interventies van de Stichting WOG. Daarom sluiten we dit hoofdstuk af met het onderstaande overzicht uit de recente tussenevaluatie van de stichting (Tabel 4).

¹⁷ Telefonische mededeling TDC 25 november 2014

Tabel 4: Overzicht van ingrepen en rendement per ingreep Stichting WOG

	Aantal keer toegepast	Percentage gereed	Gemiddelde proceskosten	Gemiddelde kosten ingreep	Gemiddelde waardestijging	Rendement
Verkoopbemiddeling	10	100%	€ 2.872	€ 2.872	€ 36.049	€ 33.177
Onderhoudsbemiddeling	19	68%	€ 3.830	€ 9.999	€ 35.164	€ 25.165
Sloopbemiddeling	2	50%	€ 1.277	€ 30.777	€ 27.425	-€ 3.352
Opkopen en slopen	4	25%	€ 5.106	€ 88.535	€ 46.913	-€ 41.622
Ruilen	3	0%	€ 6.383	€ 119.383	€ 31.667	-€ 87.716

Bron: KAW (2014, p. 14)

Hoewel we in het voorgaande kanttekeningen hebben geplaatst bij de taxatie van waarde-effecten denken wij dat de onderlinge *verhouding* tussen het saldo van de door de stichting in dit overzicht opgenomen kosten en baten niet fundamenteel zal veranderen bij een andere manier van taxeren van deze effecten. Dat betekent dat het aannemelijk is dat bij de ingrepen verkoop- en onderhoudsbemiddeling het hoogste en waarschijnlijk positieve rendement behaald kan worden, terwijl bij opkopen en slopen, of ruilen de kosten (aanzienlijk) hoger zullen zijn dan de te verwachten waardestijging.

4 Welke factoren hebben invloed gehad op de mate waarin het doel van de Stichting WOG is bereikt?

4.1 Positieve invloed

Factoren met een positieve invloed op de doelbereiking van de Stichting WOG zijn:

- de structuur en cultuur van de samenwerking tussen de deelnemers;
- de veilige testomgeving;
- adequaat mandaat en budget voor de uitvoering;
- een pragmatisch instrumentarium;
- de competenties van de projectleider;
- het draagvlak in de dorpen door zichtbare resultaten.

Structuur en cultuur van de samenwerking

De deelnemers hebben elkaar gevonden op basis van een gedeelde *sense of urgency* en een zekere bereidheid om ‘*out of the box*’ te denken. Men is bereid over het eigen organisatiebelang heen te kijken en partijen hebben vertrouwen in elkaar en in de samenwerking. De positie van de Rabobank (die wel zitting heeft in de Raad van Toezicht, maar niet in het bestuur) is zorgvuldig overwogen om het vermoeden van direct eigenbelang van de bank te ontzenuwen. Voorzitterschap, secretariaat en woordvoerderschap zijn bewust bij VNO/NCW belegd, als een organisatie die boven de meer direct betrokken partijen staat. Die keuze straalt bovendien uit dat deelnemers belang hechten aan een zakelijke aanpak, en niet in eerste instantie naar de overheid kijken voor oplossingen, maar uit zijn op coproductie.

Veilige testomgeving

De structuur en cultuur van de samenwerking hebben er voor gezorgd dat de deelnemers bereid en in staat zijn geweest om een veilige test- of leeromgeving te creëren. Elementen daarvan zijn de beperking tot twee gemeenten, en een terughoudend en eenduidig communicatiebeleid. Partijen beseffen dat Stichting WOG haar werkwijze in de praktijk moet ontwikkelen, waarbij ook geleerd wordt van dingen die niet goed gaan. Daarbij heeft het bestuur er voor gezorgd dat het geen vrijblijvende testomgeving is, door een transparante verantwoording van de interventies en hun resultaten. Hierdoor kunnen leerpunten goed uit de verf komen, en wordt de grondslag gelegd voor kennisoverdracht vanuit de pilot.

Adequaat mandaat en budget voor de uitvoering

Het mandaat voor het bestuur is ruim genoeg om snel te kunnen handelen en initiatieven te nemen die bijdragen aan het doel van de stichting WOG, en om daadkrachtig keuzes te maken in de besteding van het budget van de Stichting.

Een pragmatisch instrumentarium

Werkende weg is een instrumentarium ontwikkeld om panden te selecteren en keuzes te maken voor interventies bij de geselecteerde panden. Een succesfactor is dat hierbij de weg van ‘stille diplomatie’ wordt bewandeld.

Competenties van de projectleider

Er is een projectleider gekozen die (ook) goed kan omgaan met de sociale problematiek die bij (veel) eigenaren naar voren komt. Ook de inzet van TDC is een succesfactor omdat de kosten laag zijn, en omdat deze organisatie ingesteld is op het werken met en bij mensen met sociale problematiek.

Draagvlak door zichtbare resultaten

In de dorpen worden resultaten zichtbaar die bevestigen dat de keuze van panden herkend wordt en dat er waardering is voor de uitkomsten. Dit draagt bij aan maatschappelijk draagvlak voor het voortzetten van het werk van de Stichting tot in ieder geval eind 2015.

4.2 Negatieve invloed

De factoren die er voor gezorgd hebben dat de Stichting WOG een aantal van haar doelen niet of slechts gedeeltelijk heeft bereikt zijn:

- personele wisseling in de initiatiefgroep;
- tempoverlies door het zoeken naar de juiste rolverdeling en naar passende instrumenten;
- inhoudelijke problemen bij het introduceren van ruilverkaveling;
- de complexiteit van de casuïstiek;
- het ontbreken van inkadering in een gebiedsvisie;
- onvoldoende verbinding met bestaande instrumenten van de deelnemers.

Personele wisseling in de initiatiefgroep

De keerzijde van een cultuur zoals hierboven geschetst is dat de uitkomsten van het proces ook sterk afhankelijk zijn van de inzet van deelnemende personen. Omdat een van de initiatiefnemers van Stichting WOG tussentijds zijn deelname heeft beëindigd kreeg een van de doelstellingen waarvoor hij zich in het bijzonder had ingespannen minder aandacht; ook zijn ideeën over een financiële uitwerking van dit instrument zijn grotendeels blijven liggen.

Tempoverlies door zoeken naar rolverdeling en passende instrumenten

In het begin moest ieder nog in zijn rol groeien, er was eerder sprake van een meewerkend bestuur (dat zich ook uitgebreid verdiepte in casuïstiek) dan van een bestuur dat een projectleider aanstuurde. Doordat de (aan derden uitbestede) ontwikkeling van een objectief selectie instrument niet het gewenste resultaat opleverde, moesten het voorbereidende werk en de uitvoering in het begin gelijktijdig plaats vinden.

Inhoudelijke problemen bij het introduceren van ruilverkaveling

Het concept van ruilverkaveling (zie hoofdstuk 5 voor een meer gedetailleerde bespreking) verloor enerzijds een belangrijke protagonist door personele wisseling (zie boven). Maar het concept kwam ook niet goed tot ontwikkeling door onderschatting van de weerstand die eigenaren blijken te hebben tegen verhuizing naar een corporatiewoning, en de moeilijkheden bij de financiering ervan. Dat heeft er aan bij gedragen dat dit deel van de doelstellingen niet in de verwachte omvang uit de verf is gekomen, en dat tempo verloren ging door de noodzaak om de aanpak bij te stellen.

De complexiteit van de casuïstiek

De samenloop van verwaarlozing van vastgoed en sociale problematiek leidt tot zeer complexe casuïstiek, waardoor processen lang duren en het moeilijk is om te beslissen wanneer een contact te weinig perspectief biedt om het voort te zetten. Dit punt heeft in de start van het project onvoldoende aandacht gekregen.

Geen gebiedsvisie

Bij de selectie van panden en het kiezen voor bepaalde interventies wordt een gebiedsvisie gemist: binnen welke ruimtelijke structuur gaan die interventies een functie krijgen, waar willen we woonfuncties handhaven of versterken, waar zouden deze ‘verdund’ of opgeheven kunnen worden? Bij de huidige werkwijze (alleen kijken naar slechte panden en hun directe omgeving) kunnen beslissingen genomen worden die suboptimaal zijn wanneer deze gezien worden vanuit een hoger ruimtelijk schaalniveau.

Niet ingebed in bestaande instrumenten van de deelnemers

Als laatste signaleren verschillende geïnterviewden dat de interventies van de Stichting WOG te weinig ingebed zijn in of verbonden zijn met de inzet van bestaande instrumenten. Daarbij wordt vooral gewezen op het handhavingsbeleid van gemeenten. Ook was het voor deelnemende organisaties wel eens moeilijk snel te handelen bij woningtoewijzing of verwerving van vrijgekomen gronden als sluitstuk van een interventie van de Stichting WOG.

4.3 Ambitieniveau en veranderingstheorie van de Stichting WOG

Wanneer we de balans opmaken van succes- en faalfactoren zien we dat de Stichting WOG gedragen wordt door sleutelfiguren die hun nek durven uit te steken voor een innovatieve oplossing voor de problemen aan de onderkant van de koopmarkt in Stadskanaal en Vlagtwedde. Zij hebben met hun commitment vanuit het topniveau van hun organisaties een werkstructuur ingericht en van middelen voorzien die een veilige testomgeving biedt en een hoog ambitieniveau heeft. Al werkende is ervaring opgedaan welke aanpak (het beste) bijdraagt aan de doelen van de Stichting. De veranderingstheorie achter deze interventies is grotendeels impliciet gebleven. Mogelijk had minder (of andersoortige) energie gestoken kunnen worden in interventies die niet goed van de grond blijken te komen, wanneer de veranderingstheorieën voor de activiteiten van de stichting in een eerdere fase en meer expliciet zouden zijn geformuleerd. In deze fase van de pilot levert dit evaluatieonderzoek een bijdrage aan de (re)constructie van de veranderingstheorieën, en een gestructureerde grondslag om vast te stellen of de effecten die volgens die theorieën verwacht worden ook daadwerkelijk optreden, en vervolgens te leren van wat niet werkt, en te verbeteren wat werkt.

5 Ruilverkaveling

Een belangrijk argument bij de oprichting van stichting WOG was de wens om te bevorderen dat eigenaren van slechte koopwoningen zouden kunnen verhuizen naar een kwalitatief betere corporatiewoning (in koop of huur), waarna de verpauperde koopwoning weggenomen zou worden. In dit hoofdstuk staan we wat uitgebreider stil bij dit thema, kortweg aangeduid als ruilverkaveling.

5.1 Wat is de theorie?

Ruilverkaveling zou moeten plaatsvinden door het wegnemen van slechte particuliere koopwoningen die de waarde van omliggende woningen negatief beïnvloeden, waarbij de bewoner zijn of haar slechte woning inruilt voor een betere koop- of huurwoning van een corporatie. In de voorfase van de Stichting WOG was sprake van een financiële constructie waarbij deze ruil met behulp van een doorstroamlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) tegen relatief geringe kosten zou kunnen plaatsvinden. In het vooronderzoek van KKN¹⁸ werden steekhoudende kanttekeningen geplaatst bij deze constructie, en is hier verder geen uitwerking meer aangegeven. Het rapport van KKN biedt wel een aanzet voor een businesscase ruilverkaveling.

5.2 De praktijk

Wat beweegt eigenaren?

Voordat de technische kant van ruilverkaveling uitgetest kan worden zullen er eigenaren van verpauperde panden moeten zijn die overwegen om te verhuizen naar een corporatiewoning, en die blijken er niet veel te zijn. De praktijk wijst uit dat een corporatiewoning nauwelijks een alternatief is voor de eigenaar bewoners. Uit bestuursverslagen, logboeken en interviews met bestuur, Raad van Toezicht en projectleider komen eenduidig de volgende oorzaken naar voren:

- de bewoner wil graag ruimte om het huis, privacy, om het huis heen kunnen lopen en een schuur in de tuin – en dat vindt hij niet in de gemiddelde corporatiewoning;
- huren wordt als duurder dan kopen ervaren, niet in de laatste plaats door de jaarlijkse huurverhogingen;
- in deze streek is ‘eigen bezit’ erg belangrijk, verhuizen van koop naar huur wordt ervaren als een omgekeerde wooncarrière;
- eigenaren zijn geneigd om de hoofdprijs te vragen voor hun eigen woning (Fust, et al., 2012);
- de slechte kwaliteit van de woning wordt veelal door de eigenaar niet als probleem ervaren, zo blijkt uit eigen evaluaties van de Stichting WOG.

In dit stadium van het project zijn er slechts 3 eigenaren die zeer serieus ruilverkaveling overwegen, en met deze 3 eigenaren is gesproken in het kader van deze evaluatie. Eind oktober 2014 is de eerste ruilverkaveling met succes afgerond. Het beeld dat uit deze interviews naar voren komt, is dat ruilverkaveling alleen een serieuze optie is als de persoonlijke problematiek zo groot is dat de urgentie om te verhuizen voor de betrokkenen manifest is. In twee gevallen zijn dit gezondheidsproblemen gecombineerd met een gebrek aan middelen voor onderhoud. Ook in deze situaties zijn er overigens nog wel bepaalde woonwensen: bij verhuizen naar een koopwoning mag dat bijvoorbeeld wel een corporatiewoning zijn maar in ieder geval geen tussenwoning, want dat past niet bij de persoonlijke situatie. In deze beide gevallen wordt nu voorzichtig gekeken naar een particuliere koopwoning als ruilalternatief.

In het derde geval is er zware schuldenproblematiek en is er door verhuizing naar een huurwoning gecombineerd met een schuldsaneringstraject uitzicht op een beter bestaan. ‘WOG is een zonnestraaltje en een lichtpunt en moet vooral doorgaan’, aldus deze bewoner.

¹⁸ Zie paragraaf 2.5.7 en 2.5.8 van (Fust, et al., 2012).

Op de vraag of deze bewoner eigenlijk wel een huurhuis wil, was het antwoord heel duidelijk. *“Ik heb geen keuze en dan moet je realistisch zijn in je wensen. Natuurlijk wil ik graag een groot huis en een grote tuin, maar dat betekent grote problemen”.*

Objectkeuze

De Stichting WOG gaat er van uit dat ingrijpen bij beeldbepalende woningen in het lintgebied de meeste impact heeft op de waardeontwikkeling van onroerend goed in de gemeente. Maar omdat corporaties weinig woningen in het lintgebied hebben, betekent dit, dat bij het aanbieden van ruilverkaveling aan bewoners gevraagd wordt om niet alleen van woning te veranderen maar ook van woonomgeving. Veranderen van woonomgeving is op zich al een ingrijpend proces, zeker als daar nog bijkomt dat de woonomgeving in een corporatiebuurt vaak als minder aantrekkelijk wordt beleefd dan wonen in het lint.

In de eerste objectinventarisatie van stichting WOG werd bovendien een accent gelegd op lang te koop staande en leegstaande woningen. Bij leegstaande woningen is ruilverkaveling echter per definitie niet aan de orde, er hoeft immers niemand verplaatst te worden.

Problemen met de financiering

In de twee cases die nu in behandeling zijn, is het nog afwachten of woningruil ook echt gerealiseerd kan worden. De hypotheekbanken moeten meewerken aan het verstrekken van een nieuwe hypotheek, of aan het meeverhuizen van de oude hypotheek naar de nieuwe woning. In deze gevallen is sprake van een behoorlijk gat tussen hypotheekwaarde en marktwaarde wat het nog lastiger maakt om hier een realistische businesscase van te maken. Dit grote waardeverschil tussen hypotheek en marktwaarde is vrij algemeen (Adema, 2014). Het blijkt zeer lastig te zijn om serieus in gesprek te komen met de hypotheekgever.

5.3 Hoe nu verder?

Uit het voorgaande ontstaat het beeld dat een corporatiewoning nauwelijks een alternatief is. De stichting biedt daarom nu ook de mogelijkheid te ruilen met een particuliere koopwoning. Nog belangrijker is dat eigenaren kennelijk alleen bij zeer urgente persoonlijke omstandigheden geneigd zijn te verhuizen.

Inmiddels wordt nagedacht over nieuwe experimentele interventies door enkele deelnemende partijen. Een corporatie zou de verpauperde woning kunnen aankopen en opknappen en vervolgens zou de huidige bewoner via een huur/huurkoop of leaseconstructie in de woning kunnen blijven wonen. De corporatie zou zich dan ook meer gaan richten op herstructurering in het lint. Gezien de wens en noodzaak om de woningvoorraad te verkleinen heeft dat gevolgen voor het voorraadbeleid in het achterliggende gebied. Deze interventie is echter nog in de ontwikkelfase, en daarnaast is nog niet duidelijk hoe breed deze interventie gedragen wordt binnen de stichting.

Een andere optie die naar voren kwam in enkele interviews is om de mogelijkheid te bieden dat eigenaren zelf hun woning aanmelden bij de stichting WOG. De gedachte hierachter is dat mensen dan vanuit zelf ervaren urgentie zullen reageren en daardoor meer zouden openstaan voor verhuizing. Ook het rapport van KKNV doet deze suggestie. Deze optie wordt nog niet breed gedragen, het staat haaks op de ‘stille diplomatie’ die door het merendeel van de geïnterviewden als succesfactor van de huidige aanpak van stichting WOG wordt gezien.

In het algemeen is het nodig om meer diepgaand te analyseren wat de aanleiding is voor de ruilgedachte en wat passend is bij de geconstateerde problematiek. Anders gezegd: voor welke vraag is dit een antwoord? Beantwoording van deze vraag ligt buiten de scope van deze evaluatie.

6 Het instrumentarium

De activiteiten van de Stichting WOG worden over het algemeen uitgebreid en consequent gedocumenteerd. Het documenteren is een onderdeel van het instrumentarium, dat belangrijk is voor de in- en externe verantwoording, voor het leren en voor het overdragen van de ontwikkelde inzichten en praktijken. Ook voor deze evaluatie hebben we gebruik kunnen maken van deze informatie, naast onze eigen interviews en enquêtes.

De beoogde output van stichting WOG bestaat naast interventies bij eigenaren ook uit een instrumentarium dat in de pilot beproefd is, en bijdraagt aan de spin-off in de vorm van nieuwe initiatieven. KKNN was gevraagd om in de voorbereidende fase de volgende instrumenten te ontwikkelen:

- uitgewerkte businesscase;
- meetinstrument om het waarde effect te meten;
- inventarisatie van rotte appels;
- evaluatiemethodiek om de werking en toegevoegde waarde van het project te meten.

Het rapport van KKNN bood voor het bestuur onvoldoende aanknopingspunten om mee aan de slag te kunnen. Er was geen goede balans tussen wat objectiveerbaar is en wat werkbaar is. Daarnaast ontbrak er een inventarisatie van de rotte appels en was er alleen een businesscase voor ruilverkaveling opgenomen. In de praktijk betekende dit dat de stichting WOG instrumenten moest ontwikkelen tijdens de uitvoeringsfase, *'learning on the job'*.

Hierna bespreken we eerst de vooraf benoemde instrumenten. Opvallend is dat deze vooral in het werk zijn ontwikkeld. Dat past bij een aanpak die gebaseerd is op 'Leren door te doen', maar de keerzijde is dat deze instrumenten deels nog niet voldoende expliciet en systematisch zijn beschreven. Naast de op voorhand beoogde instrumenten zijn er ook spontaan instrumenten ontwikkeld en expliciet vastgelegd. Deze instrumenten spelen een belangrijke rol in het sturingsproces.

6.1 Inventarisatiemodel

Het ontwikkelde inventarisatiemodel staat niet expliciet op papier, de onderstaande beschrijving is afgeleid uit de bestuursverslagen en de interviews. De stichting startte met een longlist die samengesteld is op basis van objectieve indicatoren: lang te koop staande woningen, leegstaande woningen, later ook gecombineerd met gegevens van de gemeenten. Deze longlist is als zodanig niet vastgelegd, maar werd gecombineerd met subjectieve waarnemingen. Dit is gedaan door rond te rijden en met eigen oog vast te stellen wat beeldbepalende verpauperende panden zijn met een negatieve waarde invloed op de omgeving. Schouwen op schoon, heel en veilig als het ware. Deze waarnemingen werden met fotomateriaal vastgelegd en door verschillende personen uitgevoerd. Ook werd daarbij gebruik gemaakt van de kennis en inventarisaties van de Woon Advies Commissie (WAC) in Stadskanaal. Vervolgens worden deze gegevens vastgelegd in een logboek. Alle geïnterviewden vinden dat de subjectieve waarneming de beste manier is om de panden in beeld te krijgen. De uitdaging is om deze subjectieve waarneming te objectiveren, dat gebeurt onder meer door in discussie binnen het stichtingsbestuur tot een collectieve subjectiviteit komen. Het in voldoende mate objectiveren van de keuzes is essentieel om de gemaakte keuzes achteraf te kunnen verantwoorden. In het bijzonder aan de vertegenwoordigers van gemeenten en provincie is in de interviews nadrukkelijk gevraagd of zij dit een politiek te verantwoorden manier vinden om eigenaren te selecteren die (mede met overheidsgeld) ondersteund worden. De antwoorden waren zonder uitzondering bevestigend.

De uitkomsten van de selectie van panden sluiten goed aan bij de beleving van de professionals. Bij vraag 4 van de enquête geven 12 respondenten (83%) aan dat er terechte keuzes zijn gemaakt. Van de overige respondenten zeggen er 2 dat de keuze terecht was, maar dat er nog veel meer panden zijn die in aanmerking zouden komen. Eén respondent zou andere panden

hebben gekozen, gewezen wordt op panden in kleinere dorpen/kernen/gehuchten. De professionals geven bij vraag 5 ook bruikbare suggesties om het inventarisatiemodel verder te ontwikkelen: hun advies is vooral om lokaal gewortelde partijen(banken, winkeliers, makelaars, sportvereniging dorpsbelangen, WAK, dorpsraden) structureel te betrekken bij de inventarisatie en om een korte enquête of rondvraag te houden in de omgeving van verpauperde panden. Dit komt overeen met wat KKNN opmerkt over het onderbouwen van de keuze voor beeldbepalende panden.

In enkele interviews komt ook de suggestie voor om met een aanmeldloket te gaan werken. In dat geval zullen echter ongetwijfeld ook aanvragen worden afgewezen, en is het – meer nog dan nu - belangrijk dat de voorwaarden waaraan een case moet voldoen objectiveerbaar zijn zodat gemaakte keuzes te verantwoorden zijn.

Na de inventarisatie en selectie van panden waar stichting WOG mee verder wil wordt door middel van een brief contact gezocht met de eigenaren (Stichting WOG, 2013). Daarin wordt uitgelegd wat de Stichting WOG doet, en wordt voorgesteld om een afspraak te maken. De toon van de brief is vriendelijk en uitnodigend. Het doel is om in gesprek te komen met de eigenaar, en van daaruit verder te bouwen aan vertrouwen en toe te werken naar een interventie.

Uit het interview met de projectleider komt naar voren dat heel weinig mensen afbellen en geen contact willen, de meesten zijn gewoon thuis. Eigenaren zijn niet verbaasd, ze geven je eigenlijk wel gelijk dat het er verpauperd uit ziet. Ze ervaren dat zelf niet echt als probleem, het is als het ware een latent probleem. Dat is de startpositie van waaruit verder gebouwd wordt aan het agenderen van urgentie bij de eigenaren, zodat op basis hiervan toegewerkt kan worden naar een interventie.

De Stichting WOG zou waarschijnlijk veel sneller tot interventie kunnen komen wanneer het gevoel van urgentie al bij eigenaren aanwezig zou zijn. De eerste indruk die wij kregen van de huidige aanpak, was dat deze toch wel erg vriendelijk en niet-verplichtend is. De mate waarin de stichting misschien wat meer zou kunnen aandringen in haar brief, hangt samen met de mate waarin de betrokken gemeente een helder handhavingsbeleid voert. Een aantal geïnterviewden geeft aan dat dit in onvoldoende mate het geval is, en de Stichting WOG kan nu weinig anders dan vriendelijk proberen om in gesprek te komen. Anderzijds wil het bestuur de stichting profileren als een uniek privaat initiatief, en in haar communicatie met eigenaren geen associatie oproepen met de mogelijke inzet van een publiek instrument zoals handhaving.

De eigenaren zelf zijn - in antwoord op een open vraag over de manier waarop zij door de stichting benaderd zijn - erg positief, en waarderen juist de toon van de brief en de manier waarop zij in gesprekken bejegend zijn (vraag 5).

Bij de professionals zijn gesloten vragen voorgelegd met verschillende typering van de aanpak van de stichting, en de uitkomst is als volgt (Tabel 5):

Tabel 5: Typering van de aanpak van de Stichting WOG door professionals ¹⁹								
Typering van de aanpak	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	n.v.t.	totaal	gemiddelde waardering
adequaat, heeft een goede oplossing gevonden	6	12	1	1			20	8,3
doortastend	2	9	6				17	7,5
zakelijk	1	13	1	1			16	7,8
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	2	13	1			1	17	8,1

¹⁹ De tabel is een bewerking van de uitkomsten op vragen 8, 13 en 18 van de enquête, beantwoord door 10 respondenten, voor maximaal 3 verschillende panden waarbij zij betrokken waren.

Typering van de aanpak	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	n.v.t.	totaal	gemiddelde waardering
houdt druk op de ketel		8	5			3	16	7,2
communiceert met stakeholders	2	6	4			4	16	7,7
komt afspraken na	3	13	1				17	8,2

Binnen de in het algemeen vrij hoge waarderingscijfers typeren de professionals de aanpak iets sterker als bewonersgericht dan als zakelijk, maar ze hebben hoe dan ook een hoge waardering voor de mate waarin goede oplossingen gevonden zijn. Deze uitkomst zou hooguit pleiten voor een lichte versterking van het zakelijke aspect in de benadering.

SUGGESTIE: Maak het inventarisatiemodel expliciet door dit te beschrijven en vast te leggen. De suggesties om lokale partijen structureel bij de inventarisatie te betrekken, brengt mogelijk nog nieuwe situaties in beeld, en versterkt de intersubjectiviteit die de grondslag is voor het verantwoorden van de gemaakte keuzes. Voor wat betreft een eventueel aanmeldloket is het risico van calculerend gedrag van eigenaren en het breken met de werkwijze van stille diplomatie een reëel bezwaar. Een tussenvorm zou kunnen zijn wanneer de stichting de mogelijkheden die zij kan bieden nadrukkelijker introduceert bij lokale organisaties en sleutelfiguren in het netwerk van de deelnemende organisaties, en daar ook bekend maakt wie contactpersoon is voor de Stichting WOG.

6.2 Afwegingskader

In de documenten is geen beschreven afwegingskader gevonden. In de interviews hebben we gevraagd hoe het bestuur bepaalt welke interventie passend is, en hier uit komt een gemêleerd beeld naar voren. Het afwegingskader bestaat in de praktijk uit een combinatie van het logboek, businesscase, de zg. 'voortgangstrechter', en een inschatting van het waarde effect. Voor de projectleider (en het bestuur) is een essentieel aspect bij de afweging of het pand (nog) toekomstwaarde heeft (zowel bouwtechnisch als markttechnisch). In enkele gevallen doen bestuursleden ook een check op andere eigen beschikbare gegevensbronnen. In dezelfde interviews komt naar voren dat dit op een meer systematische manier zou moeten gebeuren. Aspecten die (verder) benoemd worden zijn de balans tussen fysiek en sociaal en het wegen korte en lange termijn effecten. Dit beeld wordt herkend in de interviewronde met de Raad van Toezicht. Door het afwegingskader te beschrijven organiseert het bestuur een meer systematische aanpak, ook dit helpt om gemaakte keuzes te kunnen verantwoorden. De uitdaging is om instrumenten niet in beton te gieten, maar mee te laten evolueren.

SUGGESTIE: maak het afwegingskader expliciet door dit te beschrijven en vast te leggen, met extra aandacht voor de balans sociaal fysiek en korte termijn/ lange termijneffect.

6.3 Businesscase

Een businesscase beschrijft de zakelijke afweging om een project of taak te beginnen. Hierbij worden de kosten tegen de baten afgewogen, rekening houdend met de risico's. Eén van de beoogde instrumenten is een businesscase voor de Stichting WOG als geheel. Vanzelfsprekend vormen de businesscases van de verschillende interventies belangrijke bouwstenen voor de businesscase van de Stichting als geheel. Beide soorten businesscases zijn niet expliciet beschreven in de documenten, wel vinden we daar (met aanvullingen uit de interviews) een mix van instrumenten die samen het merendeel van de elementen van de businesscase vormen: logboek, discussie, context, inschatting effecten. Wat ontbreekt, is een helder go / no go moment, en expliciete aandacht voor de risico's die de uitkomst van de businesscase beïnvloeden. De interviews geven ook waardevolle suggesties om de businesscase meer expliciet te maken, zoals de uitspraak dat het oplossen van de sociale problematiek op zich geen indicator is voor de businesscase, het omgevingseffect wel. In de businesscase passen waarborgen die bewaken dat de aanpak zakelijk en consequent blijft. Wellicht zijn er uit de afgeronde

interventies bandbreedtes af te leiden, ook nadere analyses van de gegevens uit de evaluatie van KAW (2014) - waarvoor een aanzet is gegeven in hoofdstuk 4 - bieden daarvoor aanknopingspunten.

SUGGESTIES: Maak de businesscase per interventie expliciet door deze te beschrijven en vast te leggen. Aandachtspunt zijn kaders voor een go/no go, budgetafbakening en risico's. Een heldere businesscase vergroot de continuïteit in besluitvorming, en levert een belangrijke bijdrage aan de verantwoording van de gemaakte keuzes. Maak daarnaast op basis van het beschikbare materiaal een tussentijdse balans op van de businesscase van de Stichting WOG als geheel, en vul deze aan bij afronding van de pilot. Beide vormen van businesscases zijn essentieel in de kennisoverdracht over het project, en voor een mogelijk vervolg

6.4 Evaluatiemodel

Het evaluatiemodel wat opgeleverd zou worden kan tweeledig opgevat worden. Enerzijds als een instrument om de effecten te meten, vast te leggen en te volgen. Anderzijds als een instrument om het leren te waarborgen.

Waarde effecten:

Waarde-effecten kunnen kwantitatief en kwalitatief gemeten worden.

Kwantitief wordt in taxaties voor en na de interventie een inschatting opgenomen van het waarde-effect op de omgeving. In het logboek wordt dit vervolgens in een formule tot uitdrukking gebracht. In enkele interviews en bij het opstellen van de Effectenarena werd genoemd dat deze onderbouwing dun is, we hebben hierover meer in detail opmerkingen gemaakt bij de bespreking van de waarde-effecten in hoofdstuk 3. Er zijn verschillende manieren om hier verbetering in te brengen, zoals het inschakelen van meerdere makelaars bij taxaties en inschatting van impact op de omgeving, enquêtes in de omgeving, conjunct meten²⁰ bij eigenaren en experts, meer uitgebreid literatuuronderzoek om realistische(r) bandbreedtes voor schattingen te vinden. Gezien naam en doelstelling van de Stichting WOG is investeren in een beter onderbouwd inzicht in de waarde-effecten van evident belang, maar dat zal 'mean & lean' moeten worden aangepakt omdat het belangrijkste doel van de Stichting is om ervaring op te doen met interventies. Wellicht kan hiervoor aanvullende financiering gevonden worden buiten het huidige budget.

Kwalitatief gemeten wordt onder meer door foto's van de panden voor en na de interventie op te nemen in het logboek. Daarnaast is er eigen waarneming. Ook dit evaluatieonderzoek levert nieuwe kwalitatieve bouwstenen voor het meten van waarde-effecten. Bijvoorbeeld in de vorm van de uitkomsten van de enquête onder professionals, die in hoofdstuk 3 zijn toegelicht. Ook de interviews kleuren het kwalitatieve beeld van de effecten verder in: de bestuursleden en Raad van Toezicht verwachten dat omwonenden blij zijn met het resultaat, een enkele keer is dat ook benoemd of ter ore gekomen van de stichting. De stichting heeft ervoor gekozen om niet actief de buurtgenoten te bevragen, dat strookte niet met de low profile aanpak en de stille diplomatie die werd beoogd. Ook in deze evaluatie is de buurt niet bevraagd, wel is eigenaren gevraagd in de enquête of ze bezwaar zouden hebben tegen een buurt enquête. Van de 10 respondenten had niemand bezwaar. Daarom geven wij in overweging meer systematisch in beeld te brengen wat de effecten bij omwonenden zijn. Een buurt enquête zou ook weer input kunnen leveren voor het kwalitatief meten van waarde-effecten.

Omdat de pilot van Stichting WOG heeft laten zien hoe nauw het verband kan zijn tussen persoonlijke/sociale omstandigheden en problemen van eigenaren, en de verwaarlozing van panden, lijkt het ons belangrijk ook de effecten van interventies op het gebied van persoonlijke omstandigheden en welbevinden beter vast te leggen. Dat zou kunnen door altijd een exitgesprek te houden (waarin dan ook dit aspect wordt meegenomen) en de uitkomsten daarvan volgens een vast format te registreren.

—
²⁰ Conjunct meten is een onderzoeksmethode waarbij respondenten een aantal panden moeten waarderen, waarvan een deel met en een deel zonder een verpauperd pand in de nabije omgeving.

Kwalitatief meten moet naar onze opvatting ook betrekking hebben op de vraag in hoeverre de feitelijke selectie beeldbepalende panden met omgevingsimpact in het lint betreft. Daarbij zou ook betrokken kunnen worden in hoeverre de selectie past binnen een (impliciete, dan wel expliciet in woon- en leefbaarheidsplannen omschreven) gebiedsvisie.

Borging van de effecten

In de documenten wordt bij een aantal panden monitoring als activiteit benoemd na een interventie. Ook de geïnterviewden hechten belang aan duurzaamheid van de effecten. We hebben geen instrumenten aangetroffen die gericht zijn op monitoring van de afgeronde interventies, waarmee ook zou kunnen vastgesteld welke factoren bijdragen aan het al dan niet blijvend zijn van het effect van een interventie. De Stichting heeft in één geval een intentieovereenkomst gesloten die beoogt om wederkerigheid van afspraken te bereiken. Hiervoor wordt ook wel de term ‘onderhoudscontract’ gebruikt, maar van een echt contract is naar onze indruk geen sprake.

Tekstbox 1: *Fragment uit onderhoudscontract Stichting WOG*

Onderhoud structureel op peil

De Stichting WOG en de eigenaar spreken af dat na de woningverbetering de eigenaar ervoor zorgdraagt dat de uitstraling van het pand en de tuin op peil blijft. Hiervoor kan de eigenaar gebruik blijven maken van de inzet van de TDC Vlagtwedde op eigen kosten.

Het is overigens goed voorstelbaar dat een formeel contract in een aantal situaties ook te hoog gegrepen zou zijn, maar dan verdient het aanbeveling om een term te gebruiken die de lading beter dekt. Een overeenkomst die de wederkerigheid van afspraken benadrukt lijkt ons gepast.

SUGGESTIE: Beschrijf de kwantitatieve en kwalitatieve effectmeting expliciet. De omgeving bevragen in 2015 ligt voor de hand, nu duidelijk is dat eigenaren hier geen enkel bezwaar tegen hebben. De onderbouwing van het kwantitatieve waarde effect mag een slag dieper ontwikkeld worden. Registreer ook de sociale effecten. Besteed meer aandacht aan indicatoren voor duurzaamheid van het effect, en ontwikkel een formeel exit-format. Evalueer in hoeverre de uiteindelijk gemaakte selectie voldoet aan criteria van beeldbepalend/impact in het lint, en hoe deze zich verhoudt tot een gebiedsvisie.

6.5 Leren

In dit experiment is veel aandacht voor het leren, de titel van deze evaluatie ‘Leren door te doen en leren van het doen’ maakt dat al duidelijk. In de bestuursverslagen valt op dat regelmatig de werkwijze besproken wordt en waar nodig bijgestuurd. Inmiddels zijn er al twee interne evaluaties binnen de stichting uitgevoerd (Adema, 2013, 2014).

In de praktijk bleek het nodig om instrumenten te ontwikkelen die de voortgang van het project en besluitvorming binnen het bestuur een push konden geven, en daarnaast zouden helpen om op eenvoudige wijze het overzicht te bewaren. Dat heeft geresulteerd in de volgende ondersteunende instrumenten:

- Voortgangstrechter: de voortgangstrechter geeft sturingsinformatie op macro en microniveau. In een oogopslag is zichtbaar in welk stadium de individuele case zich bevindt en hoe het project in zijn totaliteit verloopt. In nagenoeg alle interviews met bestuursleden wordt de voortgangstrechter benoemd als een instrument dat het tempo, voortgang en daadkracht positief heeft beïnvloed.
- Besluitvormingsmatrix: de besluitvormingsmatrix geeft in een kleurenschema per case aan welke actie het bestuur moet ondernemen. In de interviewronde wordt aangegeven dat deze matrix voor continuïteit in de besluitvorming heeft gezorgd en extra structuur aan de bestuursvergadering geeft.
- Logboek: geeft een totaaloverzicht in 1 oogopslag: gegevens eigenaar, hypotheekgegevens, historie, voorstel aanpak, waarde effect.

7 Een blik op de toekomst

7.1 Waar zou de Stichting WOG zich op kunnen richten in 2015?

Voor deze evaluatie is expliciet gevraagd om enkele suggesties te doen waar stichting WOG haar voordeel nog mee zou kunnen doen in 2015. We begrijpen dat het budget voor nieuw beleid relatief klein is, er is nog 240.000 euro beschikbaar voor nieuwe interventies. Daarnaast zien we in voorgaande hoofdstukken dat er voldoende aanknopingspunten zijn om de bestaande aanpak nog te verbeteren.

Instrumentontwikkeling

De beoogde output van dit experiment is onder meer een instrumentarium dat voldoende robuust is om elders te herhalen, en deze kennis vervolgens te delen. De instrumentenooft is al aanzienlijk en biedt veel aanknopingspunten om door te ontwikkelen. De opgave is het bestaande beleid expliciet te beschrijven en de suggesties die naar voren komen in enquêtes en interviews hierin een plek te geven. De uiteindelijke oogst zou dan kunnen bestaan uit essentiële bouwstenen voor een interventiekoolkit particuliere woningvoorraad, die gestoeld zijn op een systematische beschrijving en analyse van drie jaar praktijkervaring van de Stichting WOG.

Integreren in beleid van deelnemende partners

In de interviews is gevraagd wat de deelnemende organisaties in stichting WOG zelf zouden kunnen doen om meer te bereiken. In de meeste interviews komt in allerlei bewoordingen terug dat inbedden in de deelnemende organisaties voor de hand ligt zodat meer kennisdeling ontstaat tussen de Stichting WOG en haar oprichters. Voor suggesties verwijzen naar de bijgevoegde opmerkingen uit de interviews. Omgekeerd kunnen de deelnemende organisaties veel leren van de kennis die stichting WOG nu vergaart, belangrijkste les is wellicht dat verpaupering van koopwoningen in veel gevallen een fysieke indicator is van sociale problematiek. De groep eigenaren waar dit speelt is nauwelijks beeld en komt niet voor in lijsten gebaseerd op objectieve indicatoren voor de kwaliteit van vastgoed.

De meest gehoorde suggestie is om handhavingsbeleid van gemeenten en banken in te zetten om te bezien of dit de *sense of urgency* bij eigenaren kan verhogen. Beide partijen hebben mogelijkheden om eisen te stellen aan eigenaren van particuliere panden. De suggestie is dan ook om op dit gebied in 2015 nog stappen te zetten. De 'Rotte Kiezen Aanpak' zoals in Fryslân is ontwikkeld past wat dat betreft heel goed bij de stijl die stichting WOG zelf hanteert. Door handhaving mee te nemen kunnen nieuwe leereffecten gerealiseerd worden. Volgens onze informatie wordt nu onderzocht hoe deze aanpak ook kan worden geïntroduceerd bij een aantal Groningse gemeenten.

Rotte Kiezen Aanpak

De 'Rotte Kiezen Aanpak' is ontwikkeld in Fryslân. De aanpak bestaat uit meerdere fases. Allereerst aanpassen van de welstandsnota. Zo wordt een 'titel gecreëerd' om in een later stadium het handhaving instrumentarium van de gemeente in te zetten. De volgende fase bestaat uit inventariseren en in gesprek komen met de eigenaar, met als doel tot een minnelijke oplossing te komen. Een coöperatieve eigenaar wordt gemonitord en zo nodig verder geholpen en begeleid. Een onwillige eigenaar gaat het handhavingstraject van de betreffende gemeente

[http://kkn.vanmeernaarbeter.nl/sites/kkn.vanmeernaarbeter.nl/files/2.3.%20Veenstra%20en%20La%20Crois%20\(Koffiekamer\).pdf](http://kkn.vanmeernaarbeter.nl/sites/kkn.vanmeernaarbeter.nl/files/2.3.%20Veenstra%20en%20La%20Crois%20(Koffiekamer).pdf)

Lokale inbedding

De enquête uitgezet bij de professionals laat zien dat lokale partijen graag nauwer betrokken willen worden bij de Stichting WOG, zowel bij de inventarisatie van objecten als bij de uitvoering van de interventies. Dat geeft goede aanknopingspunten om de aanpak verder lokaal te verankeren en de proceskosten te verlagen. De projectleider zou dan meer in een procesrol terechtkomen en de uitvoering komt meer te liggen bij lokale partijen. Het is de moeite waard om in 2015 uit te proberen of deze aanpak zou kunnen werken.

Nieuwe interventies

In hoofdstuk 5 passeerde al een mogelijke nieuwe interventie de revue. Een deelnemende corporatie zou de verpauperde woning kunnen aankopen en opknappen en vervolgens zou de huidige bewoner via een huur/huurkoop of leaseconstructie in de woning kunnen blijven wonen. Deze interventie zou dan ondersteund moeten worden door een financiële constructie die er voor zorgt dat de interventie zowel voor de eigenaar als voor stichting WOG een realistische businesscase oplevert. Het is de moeite waard om ook hier te leren door te doen, om vervolgens te leren van het doen en ook deze interventie te beoordelen op bruikbaarheid.

7.2 Hoe nu verder na 2015?

Op basis van de vergaarde informatie en waarnemingen willen we proberen richting te geven aan de beantwoording van deze vraag. Voor beantwoording van deze vraag kijken we micro naar de Stichting WOG in haar huidige vorm, maar ook macro naar de dezelfde problematiek in krimpgebieden in het algemeen. We staan stil bij de vraag welke lessen geleerd kunnen worden uit deze evaluatie en doen een voorstel voor het vervolg.

Als we inzoomen op het huidige werkgebied van stichting WOG dan ontstaat in interviews, enquêtes en Effectenarena een eenduidig beeld: DOORGAAN!

In enkele interviews wordt wel aangegeven dat de ergste ‘rotte appels’ in de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal nu wel zijn aangepakt, al zullen er altijd 50 slechtste woningen overblijven of door nieuwe ontwikkelingen ontstaan.

Als we uitzoomen naar andere krimpgebieden zien we dat er al lang en veel gepraat wordt over dit thema. Een veel gehoorde opmerking is dat er echter nog maar weinig in praktijk wordt gebracht. Veel experimenten zitten nog in de ontwikkelfase. Dit experiment van de Stichting WOG maakt duidelijk dat je heel veel kunt leren door te doen en vervolgens kunt leren van het doen.

De problematiek in de particuliere woningvoorraad maar ook de leegstand in voormalige bedrijfspanden en winkelpanden staat onverminderd hoog op de agenda in de krimpregio's. Het Team Midterm Review Bevolkingsdaling (2014) benadrukt in haar rapport *Grenzen aan de Krimp* de noodzaak van aandacht voor de particuliere woningvoorraad en beveelt aan te onderzoeken of (en op welke schaal) er een sloop- of onttrekkingfonds ontwikkeld zou moeten worden. Stoppen met leren en experimenteren is dus nauwelijks een optie.

Welke lessen kunnen uit de evaluatie geleerd worden?

In eerdere hoofdstukken constateerden we al dat de gekozen structuur en bemanning belangrijke dragers zijn voor succes, er is sprake van een veilige test- en leeromgeving. De kleinschaligheid stimuleert onderlinge samenwerking en betrokkenheid. Korte lijnen, daadkracht en snel kunnen beslissen zorgen er voor dat je meters kunt maken. In de interviews en enquêtes is de vraag gesteld of er nieuwe partners nodig zijn. Meer lokale partijen betrekken is regelmatig geopperd en biedt een kans voor verdere legitimatie in het werkgebied. Tegelijkertijd ontstaat ook meer risico op aanspreekbaarheid in de uitvoeringsfase en komt de succesvolle aanpak van stille diplomatie onder druk te staan. De uitdaging is om een vorm te vinden waar de daadkracht blijft behouden, gecombineerd met een betere lokale inbedding dan nu het geval is.

In de interviews is ook gevraagd of de aanpak van stichting WOG ruimtelijk verbreed moet worden naar grotere werkgebieden. Nagenoeg iedereen geeft aan dat het vergroten van de schaal van het werkgebied de daadkracht en afstemming negatief kan beïnvloeden, er kan beter gekozen worden voor meerdere stichtingen WOG naast elkaar, die stuk voor stuk lokaal stevig verankerd zijn. Enkelen geven aan dat daarbij meer nadrukkelijk een koppeling met (regionale) Woon- en Leefbaarheidsplannen gelegd zou moeten worden.

De evaluatie wijst uit dat het tijd kost voordat een project als dit op stoom komt, de uitvoering kan pas beginnen als de panden in beeld zijn. Dat betekent rekening houden met de nodige

processtijd en proceskosten die vooraf gaan aan de uitvoerende fase. Pionieren betekent leren door te doen, er kon niet teruggevallen worden op bestaande methodieken en regels. Hierdoor bleek het lastig om te sturen op hoofdlijnen en bestaat het risico van het op professionele intuïtie aanpakken van iedere casus die zich aandient. De ontwikkelde ondersteunende instrumenten helpen om overzicht te houden en de focus op de doelstelling te bewaren. Dit vraagt ook om een helder profiel van projectleider en technisch voorzitter. Toekomstige stichtingen WOG kunnen hun voordeel hier mee doen.

Dit experiment laat een bonte verscheidenheid aan interventies zien die grofweg in twee types zijn te onderscheiden. Interventies gericht op het verbeteren van het aanzicht van verpauperde panden en interventies gericht op het wegnemen van verpauperde panden. Stichting WOG is het meest succesvol in interventies die gericht zijn op het verbeteren van het aanzicht van de panden, zoals koop/onderhoudsbemiddeling, en het opknappen met klusteams. Deze interventies zijn snel te realiseren zijn en hebben een gunstige kosten/baten verhouding: met relatief weinig inzet van financiële middelen wordt het negatieve effect op de omgeving weggenomen. We hebben eerder besproken dat vooral het effect in belevingswaarde in relatief korte tijd zichtbaar en tastbaar is geworden. Deze aanpak is inmiddels voldoende robuust om ook elders herhaald te kunnen worden.

De tweede stroom interventies bestaat uit interventies gericht op het wegnemen van verpauperde panden. De basisgedachte bij het vormgeven van de Stichting WOG was ook het verkleinen van de particuliere woningvoorraad, onder meer door de onderkant van de particuliere woningvoorraad te verbinden aan het bouwkundig kwalitatief betere corporatiebezit. De praktijk van de Stichting WOG laat zien dat dit complexer is dan gedacht. De noodzaak om te anticiperen op de demografische transitie door de woningvoorraad te verkleinen en kwalitatief te verbeteren, is onveranderd. Het leren over de mogelijkheden van ruilverkaveling is echter pas net begonnen. De interventies die daadwerkelijk tot sloop leiden zijn te beperkt om te veralgemeniseren.

Uit eigen evaluatie van de Stichting WOG (Adema, 2014), zie ook tabel 3 aan het slot van hoofdstuk 3, komt naar voren dat de kosten van aankoop-sloop door de stichting hoog zijn en dat de balans tussen kosten en baten van deze ingreep uit de pas loopt. Sloop is tot op heden alleen gebeurd bij leegstaande panden.

De vraag is of de Stichting WOG moet interveniëren bij leegstaande panden. Hier is geen sprake van sociale problematiek, er is geen ruilmogelijkheid en de eigenaar heeft geen binding met de omgeving. Er is dan geen *sense of urgency* bij de eigenaar, afgezien van het financieel belang. Dat maakt ingrijpen door de Stichting WOG duur en de businesscase is niet sluitend te krijgen. Juist hier zou handhaving door de gemeente goed kunnen werken. Hier past aansluitend wellicht beter een sloopfonds als ultiem middel om de woningvoorraad te verkleinen. De hierna beschreven Zeeuwse aanpak zou vervolgens aanknopingspunten kunnen bieden om burens, gemeenten of corporaties net dat zetje te geven dat zij nodig hebben een leegstand pand op te kopen, te slopen en vervolgens de kavel een zinvolle invulling te geven. Deze aanpak vraagt om inbedding in een gebiedsvisie. Anders gezegd: de Stichting WOG (of nieuwe vergelijkbare initiatieven in andere gemeenten) zouden een rol kunnen spelen in het opsporen van panden waar sloop een goede oplossing is, en ook bij het lokaal vormgeven van de manier waarop de kavel een nieuwe lokale bestemming krijgt. De financiering zou echter in belangrijke mate in maatwerk per geval moeten bestaan uit cofinanciering door partners die niet in de betreffende stichting deelnemen. Anders blokkeren twee opkoop/sloop interventies 10 of 20 andere interventies met een veel gunstiger businesscase.

Zeeland

In Zeeland is in Omgevingsplan 2012-2018 is een bedrag van 3,5 miljoen euro per jaar beschikbaar voor de herstructurering van de (particuliere) woningvoorraad. Het geld is bedoeld voor projecten en problemen met de hoogste prioriteit. Zowel particulieren, gemeenten als woningcorporaties kunnen aanvragen indienen voor deze subsidieregeling. Onder de 37 gehonoreerde projecten vinden we voornamelijk particulieren die het naburige pand of kavel hebben aangekocht om

de woning te vergroten, de tuin te vergroten of parkeerruimte te creëren. De aanpak wordt binnenkort geëvalueerd door de provincie Zeeland.

http://loket.zeeland.nl/topics/loket_zeeland_nl/subsidies/impuls/index/gs_bijlage_beschrijving_alle_projecten_huisstijl.pdf

In 2015 wordt duidelijk of de resterende twee ingezette ruilinterventies gerealiseerd gaan worden en tot welke kosten baten verhouding dit leidt binnen de businesscase. Naast de uitkomsten van de inmiddels afgeronde ruilinterventie kunnen pas als de resultaten van deze nog openstaande interventies bekend zijn beter gefundeerde conclusies getrokken worden of ruilverkaveling een zinvolle weg is voor de toekomst.

8 Conclusies en aanbevelingen

In voorgaande hoofdstukken hebben we ons gericht op actief evalueren. Actief omdat de Stichting WOG bij uitstek een lerende organisatie is en niet voor niets het afgesproken evaluatiemoment ook wil benutten om te zien of er dingen zijn die nog in 2015 aangepast kunnen worden. Waar we mogelijkheden zagen om verbeterpunten te benoemen hebben we dat gedaan. Dat zou de indruk kunnen wekken dat we erg kritisch zijn over dit experiment en er een negatief oordeel over hebben. Dat is zeker niet het geval omdat een substantieel deel van de doelstellingen van de stichting is bereikt of - naar het zich laat aanzien - zal worden bereikt. Inherent aan een experiment is dat sommige dingen anders gaan dan vooraf is bedacht, maar de Stichting WOG heeft er door haar werkwijze voor gezorgd dat er voldoende waarborgen zijn dat zowel uit haar succesvolle interventies als uit wat in de praktijk niet blijkt aan te slaan lessen getrokken kunnen worden. Die constatering inspireerde ons tot het motto voor dit onderzoeksrapport: Leren door te doen en Leren van het doen. We werken dit verder uit in onze conclusies en aanbevelingen.

8.1 Conclusies

8.1.1 Doelbereiking

15 tot 20 'rotte appels' die uit de markt worden genomen

Afhankelijk van de interpretatie van 'wegnemen' van rotte appels is dit doel bereikt. Betekent wegnemen dat objecten uit de markt worden gehaald dan is dit doel niet bereikt. Betekent wegnemen dat de verpaupering is weggenomen dan is het doel nu reeds bereikt met 26 succesvolle interventies, met de verwachting dat dit aantal nog zal toenemen.

Kennis en ervaring ten aanzien van dit project 'ruilverkaveling'

Er is wezenlijke kennis ontwikkeld over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het koppelen van de onderkant van de particuliere woningvoorraad aan de voorraad corporatiewoningen. Belangrijkste les is dat huur- en koopmarkt niet lijken te matchen, dat van koop naar huur verhuizen ervaren wordt als een omgekeerde woon carrière en dat verhuizen alleen serieus wordt overwogen als de persoonlijke problematiek zo ernstig is dat verhuizen de enige optie lijkt. De uitdaging ligt dus eerder in de situatie van de eigenaar dan in de toestand van het pand. De persoonlijke omstandigheden van de eigenaar bewoner lijken immers bepalend voor de uiteindelijke interventiekeuze. Er zijn wel aanknopingspunten om andere vormen van ruilverkaveling te onderzoeken.

Draagvlak en betrokkenheid van de markt en het publieke domein bij de aanpak van de negatieve gevolgen van demografische krimp op wonen en leefbaarheid.

Het starten van dit initiatief door een mix van private en publieke partijen is al een unicum op zich. De combinatie van organisaties, mensen en de gekozen werkstructuur zijn een succesfactor geweest. De enquêteresultaten laten zien dat het draagvlak en de betrokkenheid in de lokale gemeenschap groot is, sterker nog er is behoefte aan een verdere lokale inbedding.

Hierdoor wordt waardebehoud van onroerend goed, van de leefbaarheid in Oost-Groningen en van de kwaliteit van de fysieke omgeving voor toekomstige generaties gecreëerd.

Hoofdstuk 3 laat zien dat waardebehoud onroerend goed, leefbaarheid en de kwaliteit van de fysieke omgeving in ieder geval op de korte termijn zijn gecreëerd. Daarnaast zijn er positieve individuele effecten ontstaan voor de betrokken eigenaren en zijn er werkgelegenheidseffecten. De praktijk heeft echter wel uitgewezen dat het realiseren van waardebehoud door onderhouds- en verkoopbemiddeling en het opknappen van panden een heel ander soort interventie is dan waardebehoud door opkoop/sloop of ruilverkaveling, terwijl dit in de startdocumenten van de Stichting binnen één en dezelfde argumentatie werd gezien.

8.1.2 Investeerders en Incasseerders

De kring van investeerders is groter dan de financiële participanten alleen. De WoonAdviesCommissie, Klusteam, buurtgenoten en eigenaren zelf hebben mede geïnvesteerd in tijd en in natura. Ook de kring van incasseerders is groter dan op voorhand verwacht werd.

Op voorhand was voorzien dat de eigenaren van omliggende panden gebaat zouden zijn bij waardebehoud. Uit de Effectenarena en de interviews komt naar voren dat ook de gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde, en de corporaties Lefier en Acantus een deel van hun investering terug zien in de vorm van baten. Verder blijkt dat naast de Rabobank (die investeert) ook alle andere hypotheekverstrekkers in de regio profiteren van de waarde-effecten.

8.1.3 Succesfactoren en Faalfactoren

Wanneer we de balans opmaken van succes- en faalfactoren zien we dat de Stichting WOG gedragen, wordt door sleutelfiguren die hun nek durven uit te steken voor een innovatieve oplossing voor de problemen aan de onderkant van de koopmarkt in Stadskanaal en Vlagtwedde. Zij hebben met hun commitment vanuit het topniveau van hun organisaties een werkstructuur ingericht en van middelen voorzien die een veilige testomgeving biedt en een hoog ambitieniveau heeft. Al werkende is ervaring opgedaan welke aanpak (het beste) bijdraagt aan de doelen van de Stichting. De veranderingstheorie achter deze interventies is grotendeels impliciet gebleven. Mogelijk had minder (of andersoortige) energie gestoken kunnen worden in interventies die niet goed van de grond blijken te komen wanneer de veranderingstheorieën voor de activiteiten van de stichting in een eerdere fase en meer expliciet zouden zijn geformuleerd. In deze fase van de pilot levert dit evaluatieonderzoek een bijdrage aan de (re)constructie van de veranderingstheorieën, en een gestructureerde grondslag om vast te stellen of de effecten die volgens die theorieën verwacht worden ook daadwerkelijk optreden, en vervolgens te leren van wat niet werkt, en te verbeteren wat werkt. Als succesfactoren zijn verder naar voren gekomen een adequaat mandaat en budget voor het bestuur, de competenties van de projectleider en het draagvlak dat in de dorpen tot stand kwam door het realiseren van zichtbare resultaten.

Negatieve invloed op de uitkomsten wordt gezien in personele wisselingen in de initiatiefgroep, de lange aanlooptijd, de weerbarstigheid van het concept 'ruilverkaveling', de complexe casuïstiek, het ontbreken van inkadering in een gebiedsvisie en de beperkte verbinding met bestaande instrumenten zoals handhavingsbeleid.

8.1.4 Instrumentontwikkeling

Werkende weg zijn instrumenten ontwikkeld. Procesinstrumenten die behulpzaam zijn om het proces op gang te krijgen en houden. Het inventarisatiemodel laat zien dat theoretische objectieve indicatoren verpaupering niet zichtbaar maken en dat collectieve subjectieve waarneming betere aanknopingspunten biedt. Alle instrumenten zijn in ontwikkeling en bieden aanknopingspunten om in 2015 door te ontwikkelen. De optimale uitkomst zou een Interventietoolkit zijn die ook elders ingezet kan worden.

8.2 Aanbevelingen

8.2.1 Instrumentontwikkeling

Maak het inventarisatiemodel expliciet door dit te beschrijven en vast te leggen. De suggesties om lokale partijen structureel bij de inventarisatie te betrekken, brengt mogelijk nog nieuwe situaties in beeld, en versterkt de intersubjectiviteit die de grondslag is voor het verantwoorden van de gemaakte keuzes. Voor wat betreft een eventueel aanmeldloket is het risico van calculerend gedrag van eigenaren en het breken met de werkwijze van stille diplomatie een reëel bezwaar. Mogelijk is er een tussenvorm wanneer de stichting de mogelijkheden die zij kan bieden nadrukkelijker introduceert bij lokale organisaties en sleutelfiguren in het netwerk van de deelnemende organisaties, en daar ook bekend maakt wie contactpersoon is voor de van de Stichting WOG.

Maak het afwegingskader expliciet door dit te beschrijven en vast te leggen, met extra aandacht voor de balans sociaal/fysiek en korte termijn/lange termijn-effect.

Maak de businesscase per interventie expliciet door deze te beschrijven en vast te leggen. Aandachtspunt zijn kaders voor een *go/no go*, budgetafbakening en risico's. Een heldere businesscase vergroot de continuïteit in besluitvorming, en levert een belangrijke bijdrage aan de verantwoording van de gemaakte keuzes. Maak daarnaast op basis van het beschikbare materiaal een tussentijdse balans op van de businesscase van de Stichting WOG als geheel, en vul deze aan bij afronding van de pilot. Beide vormen van businesscases zijn essentieel in de kennisoverdracht over het project, en voor een mogelijk vervolg.

Beschrijf de kwantitatieve en kwalitatieve effectmeting expliciet. De omgeving bevragen in 2015 ligt voor de hand, nu duidelijk is dat bewoners hier geen enkel bezwaar tegen hebben. De onderbouwing van het kwantitatieve waarde effect mag een slag dieper ontwikkeld worden. Registreer ook de sociale effecten. Besteed meer aandacht aan indicatoren voor duurzaamheid van het effect, en ontwikkel een formeel *exit-format*. Evalueer in hoeverre de uiteindelijk gemaakte selectie voldoet aan criteria van beeldbepalendheid/impact in het lint, en hoe deze zich verhoudt tot een gebiedsvisie.

8.2.2 Lokale inbedding

Zet in 2015 stappen om lokale partijen meer structureel te betrekken bij zowel de inventarisatie van objecten als bij de uitvoering van de interventies. Een aanpak waarbij de projectleider meer in een procesrol terecht komt en de uitvoering meer komt te liggen bij lokale partijen.

8.2.3 Nieuwe interventies

Probeer in 2015 een casus te realiseren waarbij een van de deelnemende corporaties een verpauperde woning aankoopt en opknappt om vervolgens te zorgen dat de huidige bewoner via een huur/huurkoop of leasecontract in de woning kan blijven wonen. Deze interventie zou dan ondersteund moeten worden door een financiële constructie die er voor zorgt dat de interventie zowel voor de eigenaar als voor stichting WOG een realistische businesscase oplevert.

8.2.4 Handhaving met beleid

De 'Rotte Kiezen Aanpak' zoals in Fryslân is ontwikkeld past heel goed bij de stijl die stichting WOG zelf hanteert. Probeer in 2015 te verkennen hoe een (betere) afstemming bereikt kan worden tussen een interventie van de Stichting WOG en een gemeentelijk handhavingstraject. Bij een meewerkende eigenaar zou dan stichting WOG ingeschakeld kunnen worden om de interventie verder te begeleiden.

8.2.5 Na 2015

De Stichting WOG zou zich naar onze mening moeten richten op de interventies waar ze nu het meest succesvol in is: onderhoudsbemiddeling, verkoopbemiddeling en inzet klusteam. Dit effect kan verder versterkt worden door een stevige lokale inbedding waardoor de WOG aanpak steeds meer een 'voor, door en met lokale partners aanpak' wordt, met een werkwijze die Jochum Deuten in zijn bijdrage (zie bijlage 6) aanduidt als 'activistische begeleiding'. Deze aanpak kent een goede kosten en batenverhouding, is snel te realiseren en de effecten zijn direct zichtbaar en tastbaar.

Of de Stichting WOG zich moet richten op interventies waarbij objecten uit de markt worden genomen is de vraag. De businesscase loopt op dit moment uit de pas. Voor leegstaande panden is een handhavingstraject via de gemeente wat ons betreft de aangewezen weg, daarnaast zou een onttrekkingfonds dan wel een subsidieregeling gericht op herbestemming van kavels hierbij kunnen ondersteunen. Dat betekent – specifiek voor onttrekkingen – zoeken naar cofinanciering door partijen buiten de kring van deelnemers van de Stichting WOG.

Afhankelijk van het succes van de omgekeerde ruilverkavelinginterventie en de al dan niet sluitende businesscase ontstaat zicht of dit een begaanbare weg kan worden voor de Stichting WOG. Daar waar onttrekken aan de woningvoorraad speelt zouden de hypotheekverstrekkers in het algemeen onderdeel van de oplossingsrichting moeten zijn. Het verkleinen van de woningvoorraad betekent waarde-effecten realiseren in het woningmarktgebied, en dat is ook in het belang van de betrokken financiers.

Tot slot de vraag of de Stichting WOG provinciebreed uitgerold moet worden? Laat meerdere lokaal verankerde stichtingen WOG bloeien, op basis van het organisatiemodel dat bijdraagt aan het succes van de huidige stichting. Zij zetten lokale of regionale middelen van de partijen die een dergelijke lokale stichting dragen in voor interventies van het type verkoop- en onderhoudsbemiddeling en mogelijk ruilverkaveling. Waar zij de urgentie of mogelijkheden voor opkopen/slopen of vormen van ruilverkaveling met een sterk negatieve businesscase zien, kunnen zij terugvallen op een structuur voor cofinanciering op een hoger ruimtelijk en bestuurlijk schaalniveau. De uitdaging is daarnaast om het collectieve leren te borgen zodat de instrumentontwikkeling zich verder kan doorzetten. Dit zou vorm kunnen krijgen in een regionaal netwerk van de lokale stichtingen.

9 Geraadpleegde bronnen

- Adema, T. (2013). *Leerpuntennotitie*. Groningen: KAW.
- Adema, T. (2014). *Concept interne evaluatie stichting WOG (september 2014)*. Groningen: KAW.
- Francke, M. (2010). *Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs*. Rotterdam: SEV.
- Fust, Genne, v., & Kootstra. (2012). *WOGOG*. Groningen: Kennisnetwerk Krimp Noord Nederland.
- KAW. (2014). *Evaluatie WOG*. Groningen: KAW.
- Saitua, R., & Koning, M. A. (2011). *MKBA Herstructurering Eemsdelta. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse*. Amsterdam: EIB Economisch Instituut voor de Bouw.
- Stichting Prometheus i.o. (2011). *Verzoek principetoezegging ten laste van knelpuntenpot ISV 2010-2014*. Groningen: Stichting Prometheus i.o.
- Stichting WOG. (2013). *voorbeeldbrief aan eigenaren*. Groningen: Stichting WOG.
- Team Midterm Review Bevolkingsdaling. (2014). *Grenzen aan de krimp. Toespitsing interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling noodzakelijk*.
- Trip Advocaten & Notarissen. (2012). *Oprichtingsakte Stichting Waardebehoud Onroerend Goed*. Groningen: Trip Advocaten & Notarissen.
- van Galen, G., & de Vries, I. (2012). *De sociale gevolgen van krimp, "Wij gaan Pekel niet uit". Een onderzoek naar de beleving van huurders bij gedwongen verhuizingen in Oost-Groningen*. Rotterdam: SEV.
- Visser, P., & van Dam, F. (2006). *De prijs van de plek - Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam: NaI Uitgevers.
- VNO-NCW NOORD. (2011). *Subsidieaanvraag Waardebehoud onroerend goed Oost-Groningen*. Groningen: Vereniging VNO-NCW NOORD.

10 Bijlagen

1. Enquête onder professionals
2. Enquête onder eigenaren
3. Overzicht van geïnterviewde personen)
4. Samenvattend Overzicht interviews Raad van Toezicht en stakeholders
5. Samenvattend Overzicht interviews Bestuur
6. Uitkomsten Effectenarena

Bijlage 1: Enquête Professionals

Werkwijze

- Projectleider stichting WOG heeft de personen geselecteerd en de mailadressen aangeleverd voor de digitale enquête
- Er zijn 31 enquêtes verstuurd, 16 enquêtes zijn ingevuld

Aanbiedingsmail:

Aan: [Email]

Van: "evaluatiewog@gmail.com via surveymonkey.com" <member@surveymonkey.com>

Onderwerp: Evaluatie Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Tekst: Geachte heer, mevrouw,

Sinds 2012 is stichting Waardebehoud Onroerend Goed (Stichting WOG) actief in uw regio. U hebt als professional kennismemaakt of samengewerkt met projectleider Theo Adema van deze stichting.

Momenteel worden de activiteiten van deze stichting geëvalueerd. Idealiter leidt dat tot verbeteringsvoorstellen die nog in 2015 geïmplementeerd zouden kunnen worden.

We willen graag uw mening en adviezen vernemen. We zouden uw medewerking aan deze korte enquête dan ook zeer op prijs stellen. Uw reactie wordt uiteraard anoniem verwerkt.

Uw link naar de enquête: <https://nl.surveymonkey.com/s.aspx>

Mede namens stichting Waardebehoud Onroerend Goed, danken wij u voor uw medewerking.

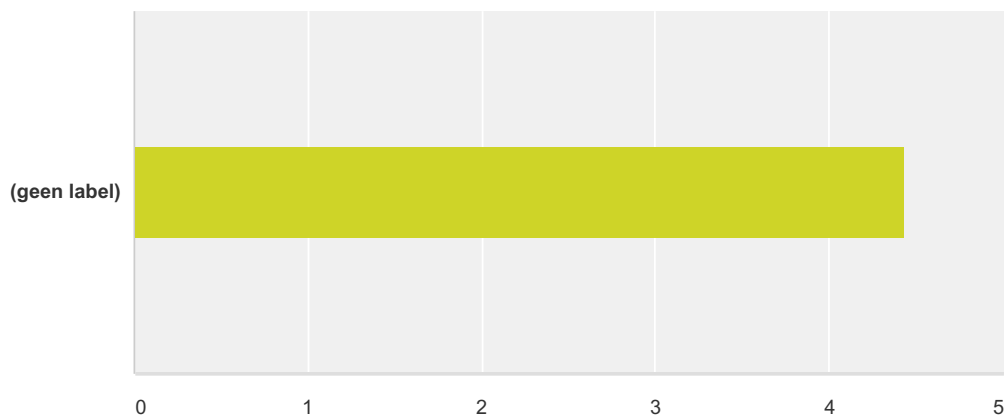
met vriendelijke groet,
Marianne Hilbolling en George de Kam (Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen RUG)

Heeft u vragen over deze evaluatie, dan kunt u mailen naar: Marianne Hilbolling (hilbollingm@gmail.com) of George de Kam (g.r.w.de.kam@rug.nl).

Als u geen verdere e-mails van ons wilt ontvangen, klik dan op de onderstaande koppeling. U wordt dan automatisch van de mailing lijst verwijderd.
<https://nl.surveymonkey.com/optout.aspx>

Q1 Wat vindt u van het initiatief stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 16 Overgeslagen: 0



	zeer goed	goed	neutraal	niet goed	helemaal niet goed	Totaal	Gemiddelde waardering
(geen label)	50,00% 8	43,75% 7	6,25% 1	0,00% 0	0,00% 0	16	4,44

#	Wil u uw antwoord toelichten?	Datum
1	Goede intentie om verwaarloosde woningen op te knappen om de leefbaarheid in de dorpen te verbeteren.	21-10-2014 12:40
2	het is een goede zaak om vervallen panden op te knappen dan wel op te ruimen om de waarde van omliggende panden vast te kunnen houden of zelfs te verhogen.	29-9-2014 12:02
3	Zo worden de panden toch nog een beetje onderhouden en de waarde een beetje gegarandeerd.	29-9-2014 11:41
4	Een zeer goede stap om verpaupering in Oost Groningen te bestrijden	22-9-2014 16:20
5	- goed om op deze manier aan de "voorzijde" van het handhavingstraject ervaring op te doen	22-9-2014 14:05

Q2 Kunt u de 3 belangrijkste doelstellingen (aflopende prioriteit) benoemen van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 11 Overgeslagen: 5

Antwoordkeuzen	Reacties	
1	100,00%	11
2	90,91%	10
3	72,73%	8

#	1	Datum
1	ruilverkaveling tot stand brengen tussen particulieren en corporatie	21-10-2014 12:46
2	leefbaarheid vergroten door aanzicht verpauperde woningen te verbeteren	21-10-2014 12:42
3	verbeteren vervallen gebouwen	9-10-2014 9:10
4	Verpaupering van particulier bezit tegen gaan	29-9-2014 13:25
5	panden in de gemeente met een negatieve invloed verbeteren	29-9-2014 13:20
6	verpaupering in kaart brengen	29-9-2014 12:05
7	experimenteren met chirurgisch ingrijpen	29-9-2014 12:00
8	verpauperde panden traceren	23-9-2014 8:46
9	waardebehoud onroerend goed	22-9-2014 17:01
10	Onbewoonbare woningen	22-9-2014 16:20
11	tegengaan waardevermindering van panden in de omgeving van een rotte kies	22-9-2014 14:10

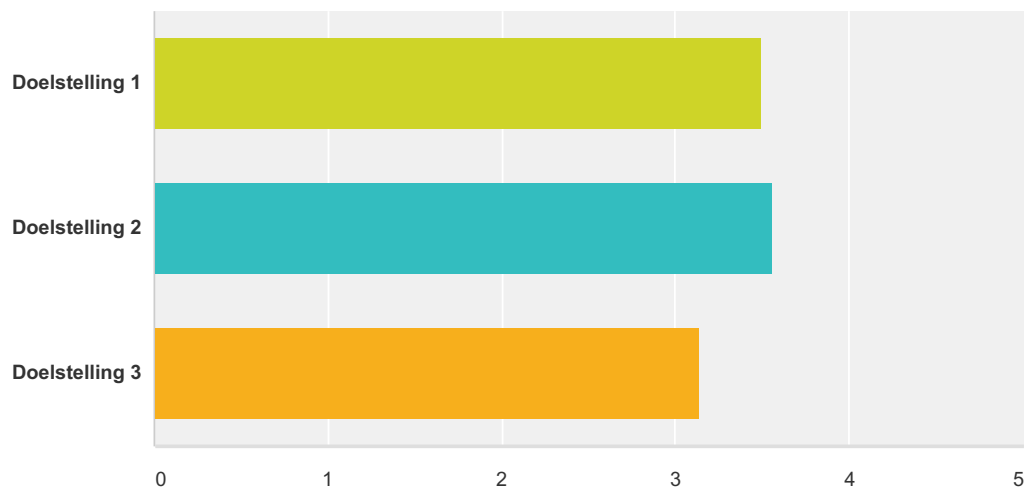
#	2	Datum
1	aanpak verpauperde panden die negatieve (waarde) invloed hebben op de omgeving	21-10-2014 12:46
2	gesprekken aangaan met bewoners van verpauperde panden	21-10-2014 12:42
3	werkgelegenheid	9-10-2014 9:10
4	Opkopen van dergelijke woningen	29-9-2014 13:25
5	verpauperde panden opknappen	29-9-2014 12:05
6	vertrouwen winnen, goed uitleggen en mensen overtuigen.	29-9-2014 12:00
7	eigenaar verpauperde panden faciliteren tot verbetering	23-9-2014 8:46
8	leefbaarheid gebied	22-9-2014 17:01
9	Onveilige woningen	22-9-2014 16:20
10	oplossing bieden voor particulieren, wiens huis onder water staat.	22-9-2014 14:10

#	3	Datum
1	ontwikkelen instrumentaria tbv tegengaan verpauperde panden	21-10-2014 12:46
2	aanpakken van verpauperde panden	21-10-2014 12:42
3	het helpen van mensen	9-10-2014 9:10
4	in overleg met eigenaar plan opzetten voor opknappen woning	29-9-2014 13:25

5	verpauperde panden opruimen	29-9-2014 12:05
6	aankopen, sloop of woningruil.	29-9-2014 12:00
7	Waarde naastliggende panden naast een slecht pand of omgeving	22-9-2014 16:20
8	koppelen onderkant particuliere woningvoorraad aan de betere corporatiewoning	22-9-2014 14:10

Q3 In welke mate zijn deze doelstellingen gerealiseerd?

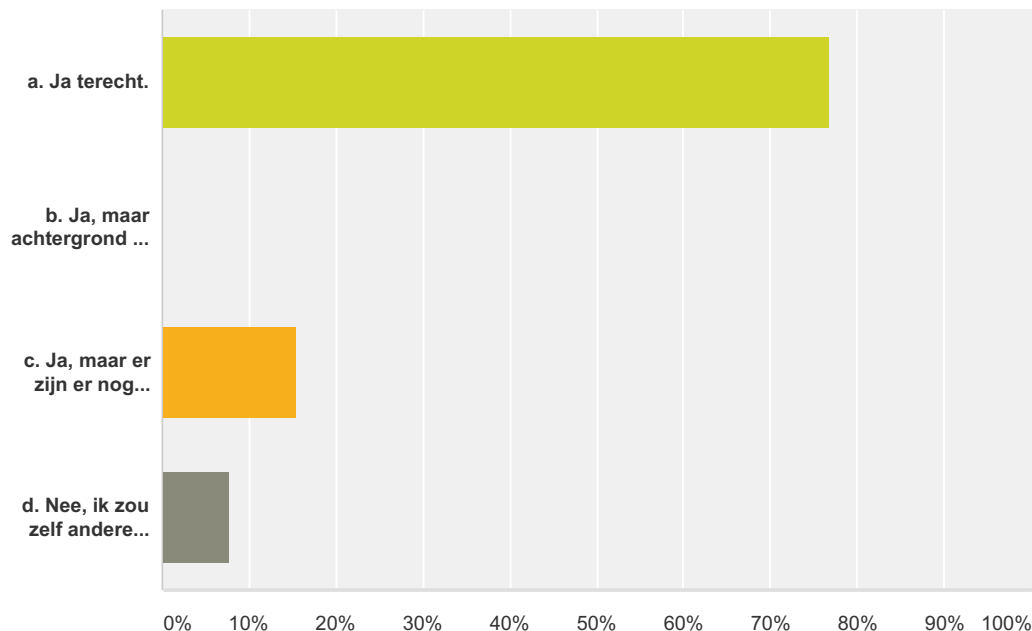
Beantwoord: 10 Overgeslagen: 6



	Helemaal	Grotendeels	Redelijk	Nauwelijks	Niet	Totaal	Gemiddelde waardering
Doelstelling 1	10,00% 1	50,00% 5	30,00% 3	0,00% 0	10,00% 1	10	3,50
Doelstelling 2	0,00% 0	55,56% 5	44,44% 4	0,00% 0	0,00% 0	9	3,56
Doelstelling 3	0,00% 0	57,14% 4	14,29% 1	14,29% 1	14,29% 1	7	3,14

Q4 De stichting Waardebehoud Onroerend Goed selecteert panden in uw gemeente die zij vindt passen binnen de doelstelling van de stichting. Vindt u het een goede keuze dat het pand/de panden waar u bij betrokken bent geweest zijn opgenomen in het project?

Beantwoord: 13 Overgeslagen: 3



Antwoordkeuzen	Reacties
a. Ja terecht.	76,92% 10
b. Ja, maar achtergrond van de keuze was mij niet duidelijk	0,00% 0
c. Ja, maar er zijn er nog veel meer.	15,38% 2
d. Nee, ik zou zelf andere panden gekozen hebben	7,69% 1
Totaal	13

#	Wilt u uw antwoord toelichten?	Datum
1	eigenlijk is mijn antwoord, ik zou ook andere panden heb gekozen. Nu zeer bewust voor panden in kernen van grotere dorpen. Maar ook in kleinere kernen/gehuchten staan verpauperde panden, die een negatieve invloed hebben op de waarde/courantheid van de omliggende woningen	21-10-2014 12:48
2	sprake van achterstallig onderhoud. Er waren ook panden die wat meer buiten de bebouwde kom stonden, maar wat ons betreft wel in aanmerking zouden komen.	21-10-2014 12:42
3	Ja het pand was bepalend voor het aanzicht van het centrum	9-10-2014 9:12
4	Deze panden waren echt aan achterstallig onderhoud onderhevig en dus nodig aan onderhoud toe.	29-9-2014 12:03
5	Het vervolgtraject ook graag in overleg/samenwerking	23-9-2014 8:47

6	De woonadviescommissie heeft nog enkele panden toegevoegd aan de lijst van de WOG, gelukkig zijn er nu maatregelen getroffen bij deze panden, niet genoemd door de WOG	22-9-2014 16:22
7	Ik ben betrokken geweest bij de selectie.	22-9-2014 14:12

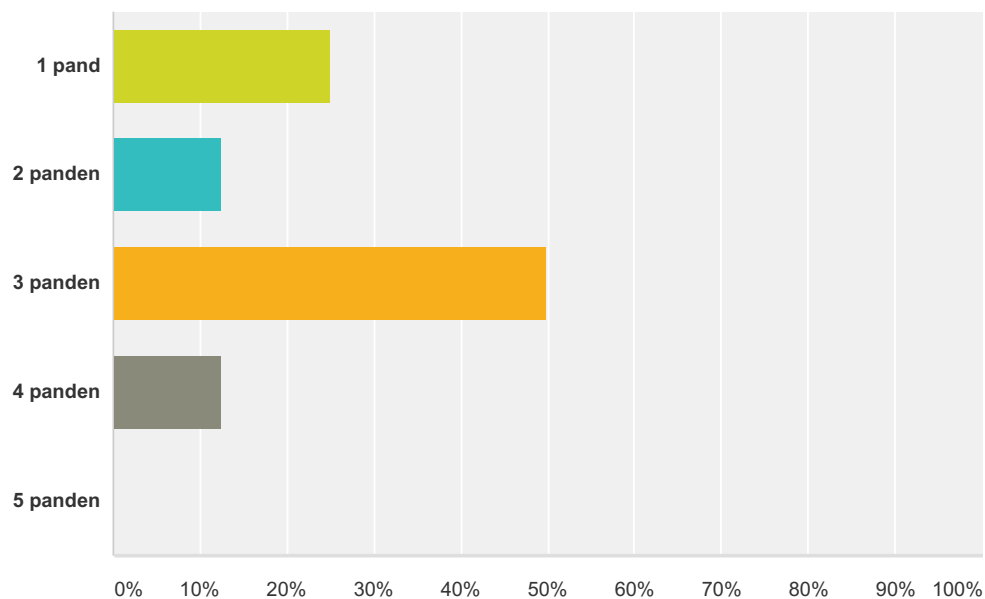
Q5 Heeft u suggesties hoe Stichting Waardebehoud Onroerend Goed tot selectie van geschikte panden kan komen?

Beantwoord: 10 Overgeslagen: 6

#	Reacties	Datum
1	inbreng bewoners (dorpsraden) ook kleinere dorpen (zie vraag 4)	21-10-2014 12:48
2	Samenwerking met partijen in het dorp	21-10-2014 12:42
3	Goed overleg met gemeenten en banken	9-10-2014 9:12
4	informatie via centrumwinkeliers, thuiszorg, sportverenigingen en basisscholen. Zij weten over het algemeen wat er speelt in het dorp en bij de bewoners.	29-9-2014 13:24
5	een korte enquête/rondvraag houden in omgeving van verpauperde panden.	29-9-2014 12:06
6	Ga in overleg met de plaatselijke WAK(woon advies kommisie)	29-9-2014 12:03
7	werk nauwer samen met de ambtenaren van de betreffende gemeenten voor zover dit al niet gebeurd.	23-9-2014 8:47
8	via makelaars	22-9-2014 17:01
9	In contact blijven met de eigenaren.	22-9-2014 16:22
10	Dorpsbelangen betrekken.	22-9-2014 14:12

Q6 Bij hoeveel panden heeft u te maken gehad met stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 8 Overgeslagen: 8

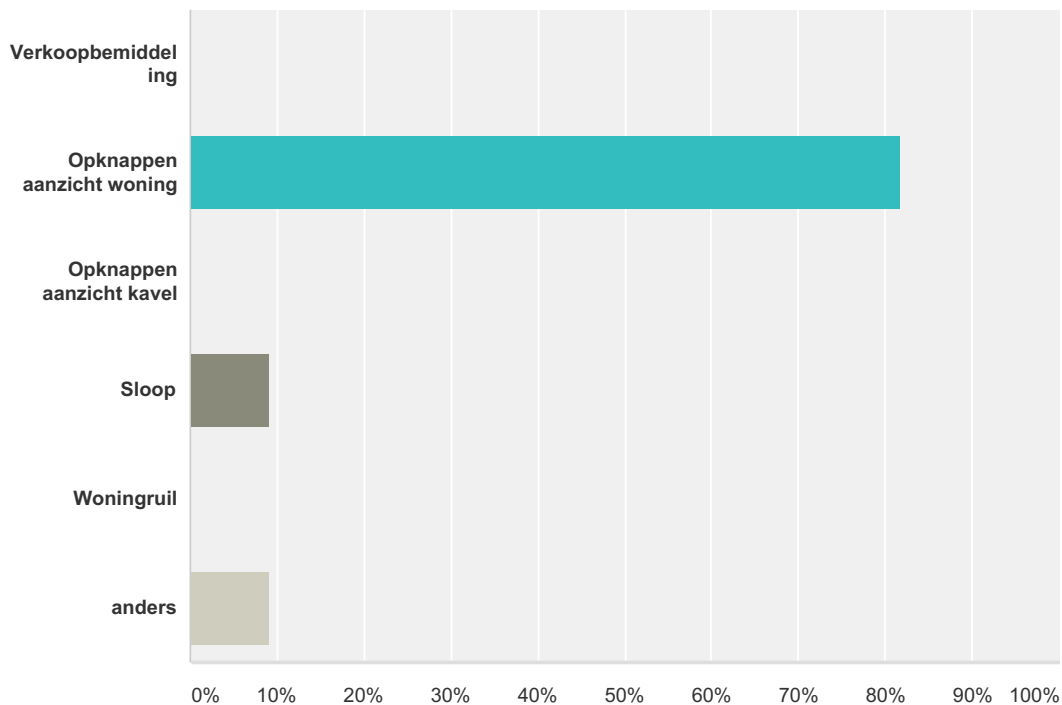


Antwoordkeuzen	Reacties
1 pand	25,00% 2
2 panden	12,50% 1
3 panden	50,00% 4
4 panden	12,50% 1
5 panden	0,00% 0
Totaal	8

#	Anders, het aantal is:	Datum
1	weet ik niet precies	21-10-2014 12:48
2	tussen de 30 en 50 panden	29-9-2014 13:26
3	meer dan 10	22-9-2014 17:02
4	Zie ons rapport "Stop Verpaupering" digitaal op onze site (wac Stadskanaal)	22-9-2014 16:23
5	alle in de gemeente Stadskanaal	22-9-2014 14:13

Q7 Welke aanpak was van toepassing bij pand 1? U hierna de vraag voor maximaal 3 panden beantwoorden

Beantwoord: 11 Overgeslagen: 5

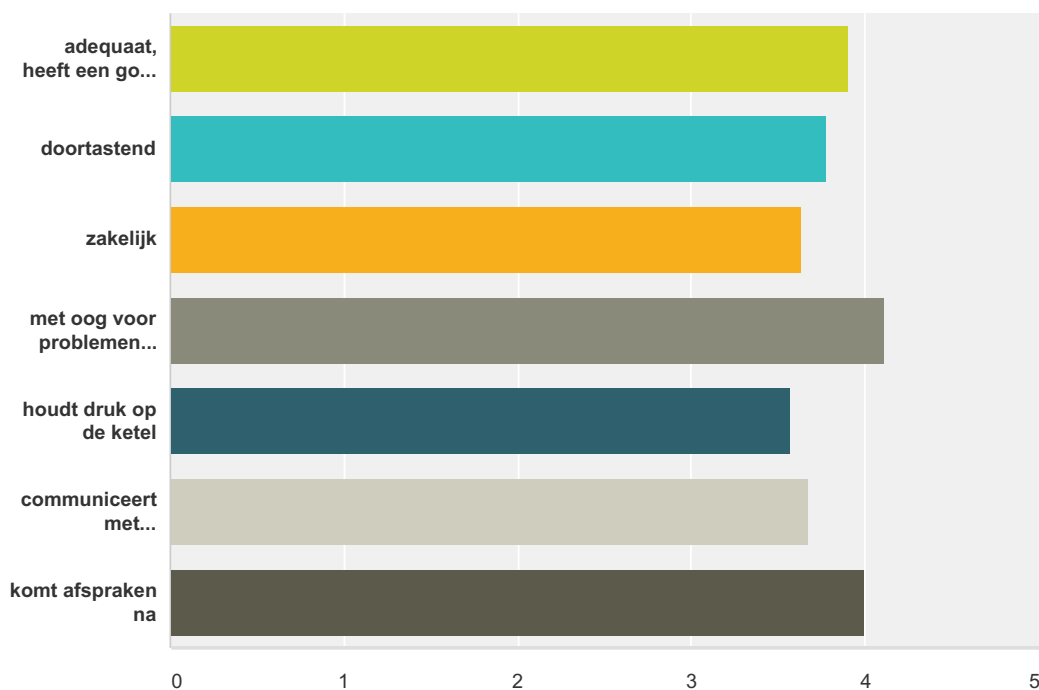


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	0,00% 0
Opknappen aanzicht woning	81,82% 9
Opknappen aanzicht kavel	0,00% 0
Sloop	9,09% 1
Woningruil	0,00% 0
anders	9,09% 1
Totaal	11

#	anders	Datum
1	opknappen van de woning en de kavel.	29-9-2014 12:06

Q8 In hoeverre bent u het eens met onderstaande typeringen van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 10 Overgeslagen: 6

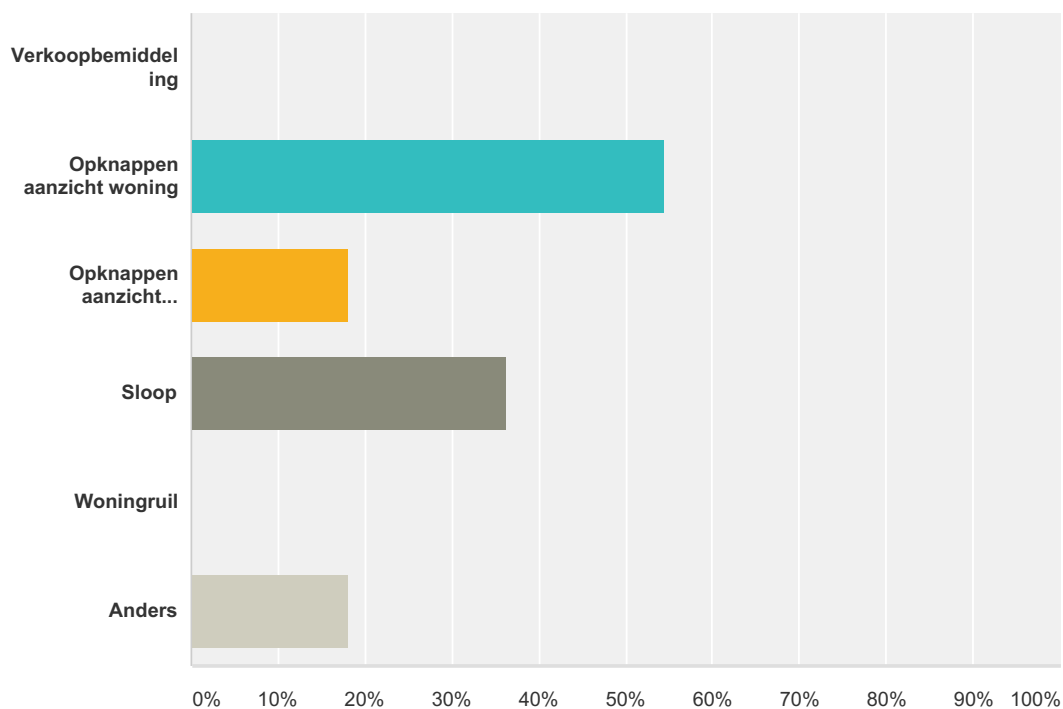


	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.	Totaal	Gemiddelde waardering
adequaate, heeft een goede oplossing gevonden	20,00% 2	60,00% 6	10,00% 1	10,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	10	3,90
doortastend	11,11% 1	55,56% 5	33,33% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	9	3,78
zakelijk	0,00% 0	75,00% 6	12,50% 1	12,50% 1	0,00% 0	0,00% 0	8	3,63
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	11,11% 1	88,89% 8	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	9	4,11
houdt druk op de ketel	0,00% 0	50,00% 4	37,50% 3	0,00% 0	0,00% 0	12,50% 1	8	3,57
communiceert met stakeholders	0,00% 0	50,00% 4	25,00% 2	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 2	8	3,67
komt afspraken na	11,11% 1	77,78% 7	11,11% 1	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	9	4,00

#	anders, namelijk	Datum
1	Het traject moet nog echt van start gaan volgens mij	23-9-2014 8:49

Q9 Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

Beantwoord: 11 Overgeslagen: 5

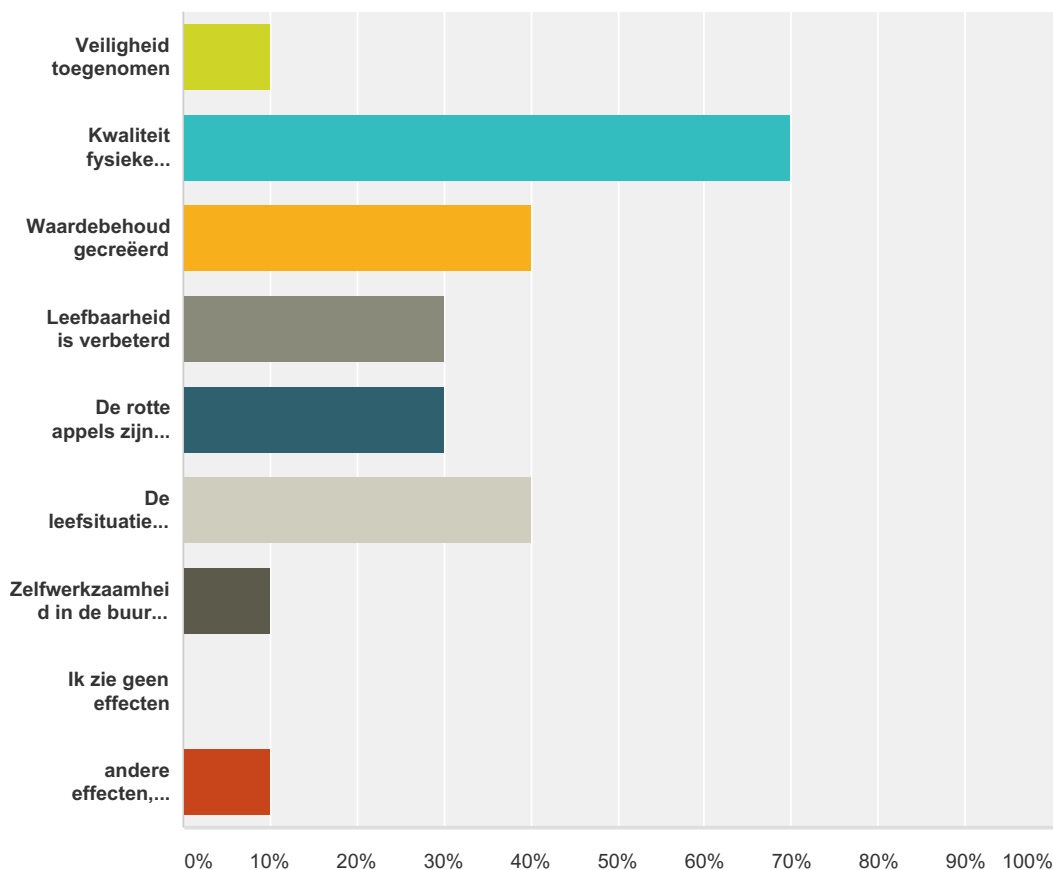


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	0,00% 0
Opknappen aanzicht woning	54,55% 6
Opknappen aanzicht perceel	18,18% 2
Sloop	36,36% 4
Woningruil	0,00% 0
Anders	18,18% 2
Totale aantal respondenten: 11	

#	Anders	Datum
1	het zelfde.	29-9-2014 12:06
2	toch proberen sneller door te pakken	23-9-2014 8:49

Q10 Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 1?

Beantwoord: 10 Overgeslagen: 6

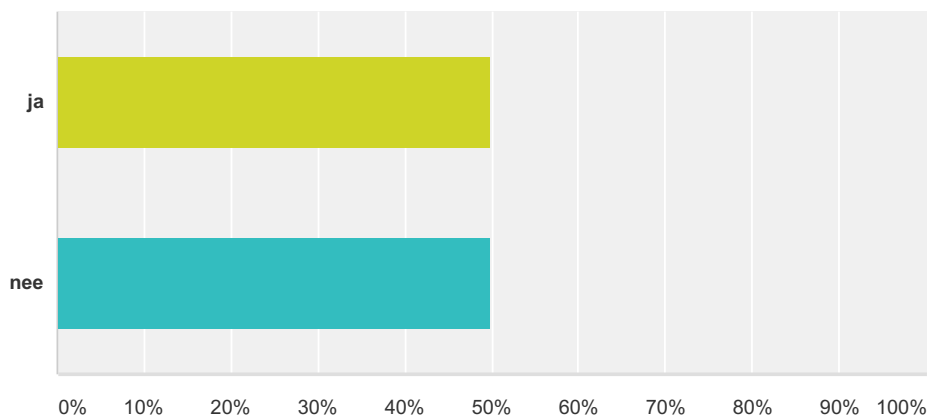


Antwoordkeuzen	Reacties	
Veiligheid toegenomen	10,00%	1
Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd	70,00%	7
Waardebehoud gecreëerd	40,00%	4
Leefbaarheid is verbeterd	30,00%	3
De rotte appels zijn verdwenen	30,00%	3
De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd	40,00%	4
Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd	10,00%	1
Ik zie geen effecten	0,00%	0
andere effecten, namelijk	10,00%	1
Totale aantal respondenten: 10		

#	andere effecten, namelijk	Datum
1	Nog geen. Het traject moet eerst nog goed op gang komen.	23-9-2014 8:49

Q11 Ik ben betrokken geweest bij pand 2:

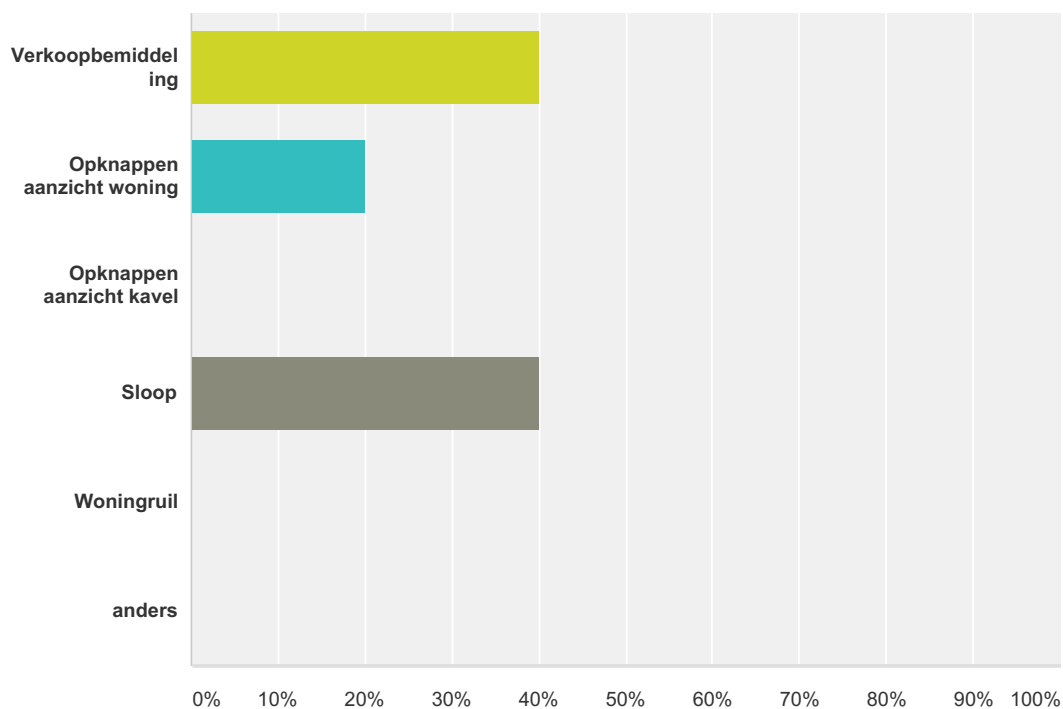
Beantwoord: 10 Overgeslagen: 6



Antwoordkeuzen	Reacties
ja	50,00% 5
nee	50,00% 5
Totaal	10

Q12 Welke aanpak was van toepassing bij pand 2?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

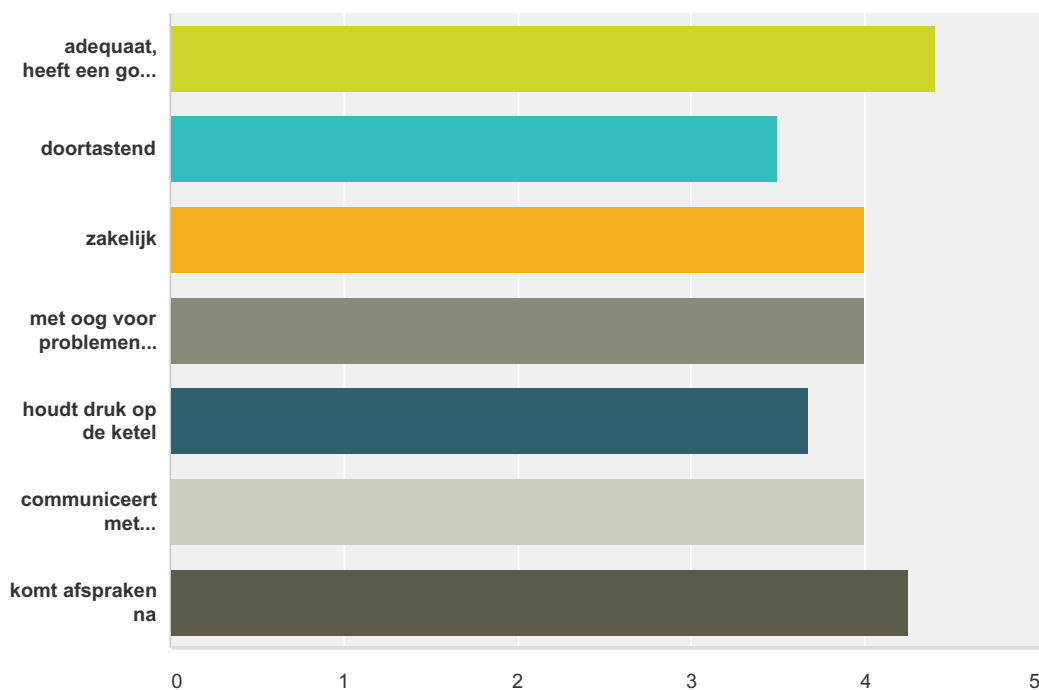


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	40,00% 2
Opknappen aanzicht woning	20,00% 1
Opknappen aanzicht kavel	0,00% 0
Sloop	40,00% 2
Woningruil	0,00% 0
anders	0,00% 0
Totaal	5

#	anders	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q13 In hoeverre bent u het eens met onderstaande typering van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

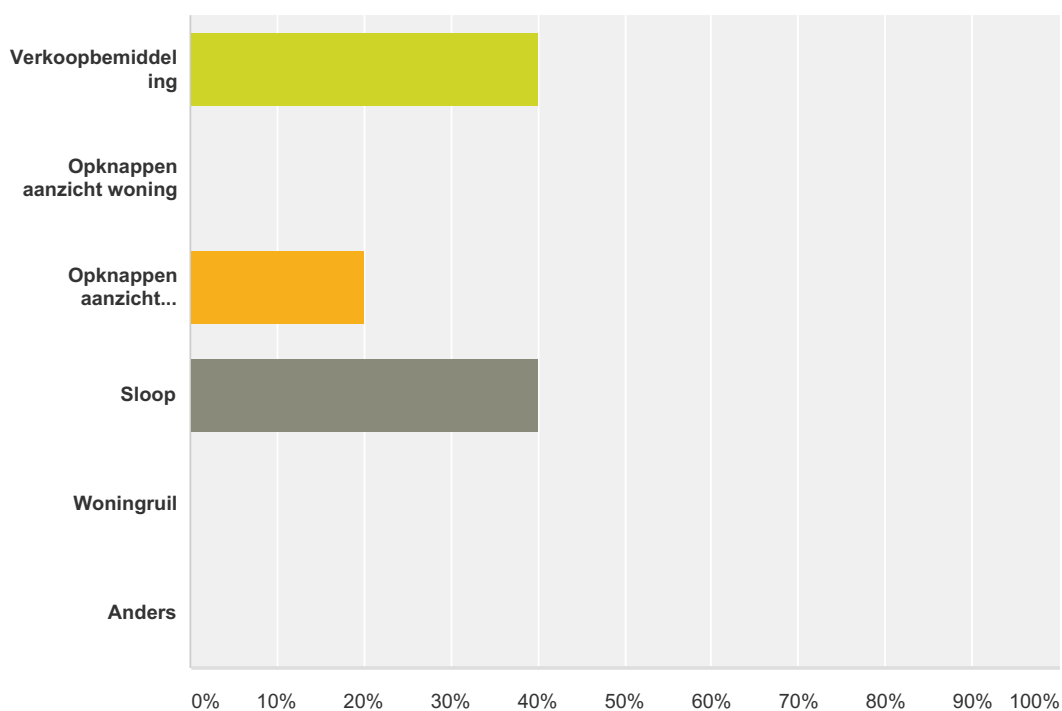


	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.	Totaal	Gemiddelde waardering
adequaate, heeft een goede oplossing gevonden	40,00% 2	60,00% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	5	4,40
doortastend	0,00% 0	50,00% 2	50,00% 2	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	3,50
zakelijk	0,00% 0	100,00% 4	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	4,00
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	20,00% 1	60,00% 3	20,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	5	4,00
houdt druk op de ketel	0,00% 0	50,00% 2	25,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 1	4	3,67
communiceert met stakeholders	25,00% 1	25,00% 1	25,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 1	4	4,00
komt afspraken na	25,00% 1	75,00% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	4,25

#	anders, namelijk	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q14 Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

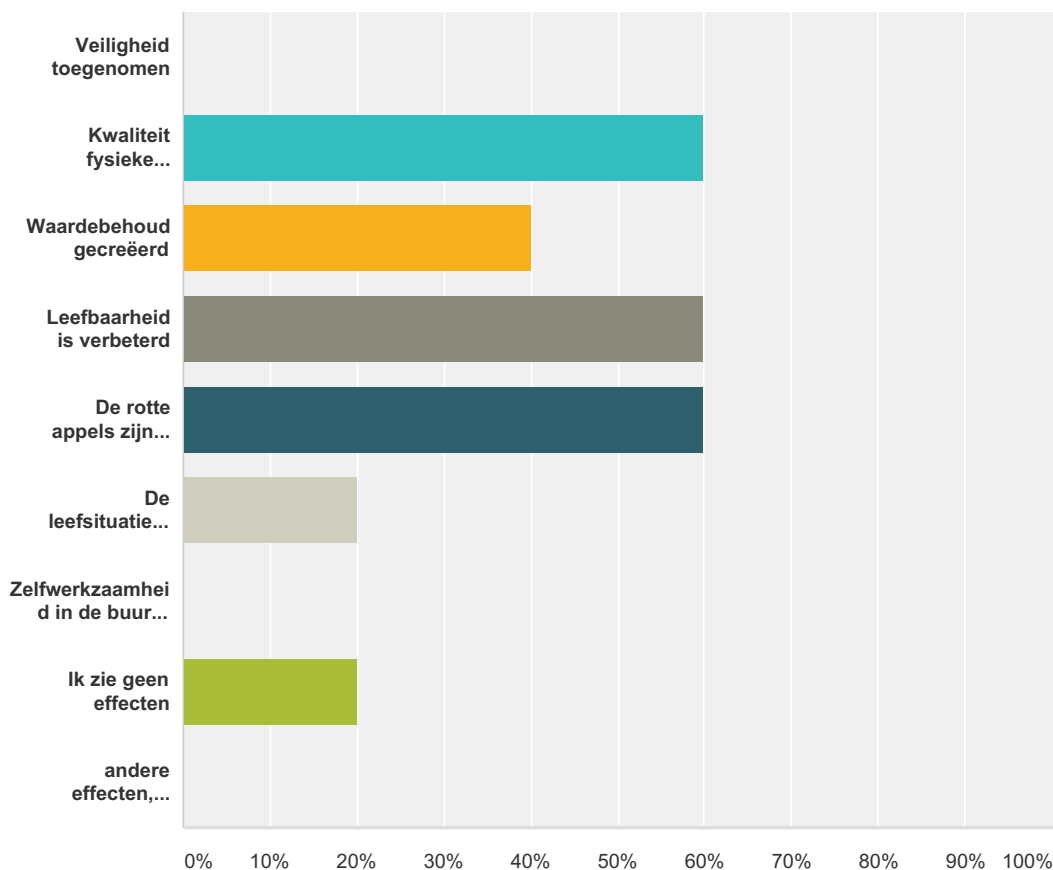


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	40,00% 2
Opknappen aanzicht woning	0,00% 0
Opknappen aanzicht perceel	20,00% 1
Sloop	40,00% 2
Woningruil	0,00% 0
Anders	0,00% 0
Totale aantal respondenten: 5	

#	Anders	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q15 Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 2?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

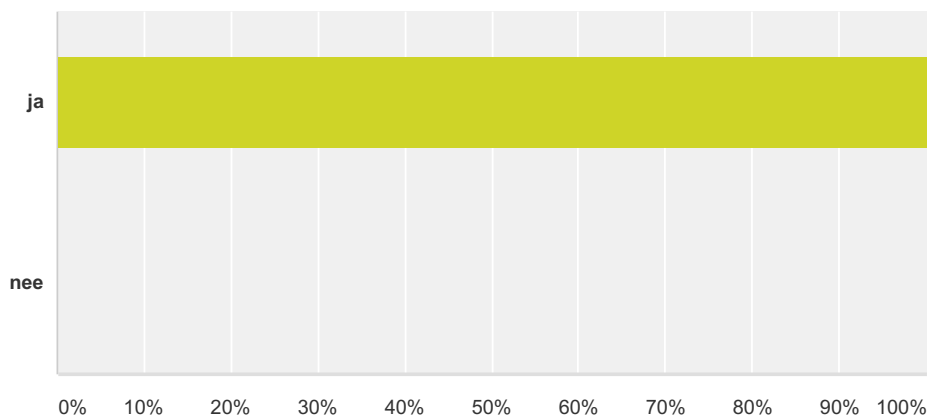


Antwoordkeuzen	Reacties	
Veiligheid toegenomen	0,00%	0
Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd	60,00%	3
Waardebehoud gecreëerd	40,00%	2
Leefbaarheid is verbeterd	60,00%	3
De rotte appels zijn verdwenen	60,00%	3
De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd	20,00%	1
Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd	0,00%	0
Ik zie geen effecten	20,00%	1
andere effecten, namelijk	0,00%	0
Totale aantal respondenten: 5		

#	andere effecten, namelijk	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q16 Ik ben betrokken geweest bij pand 3:

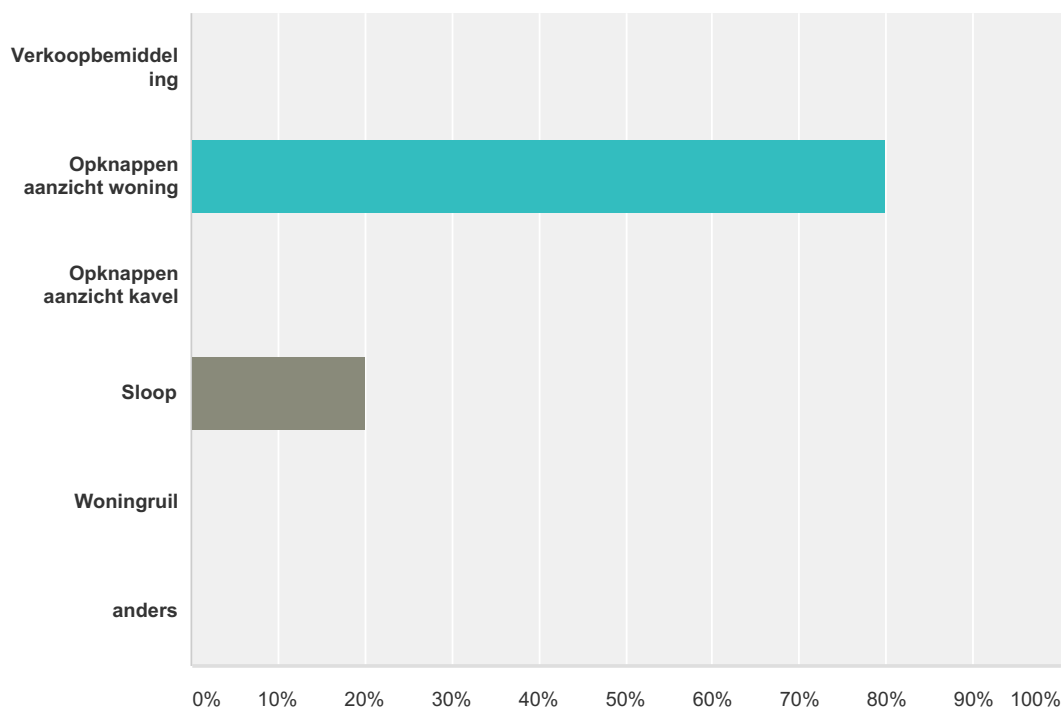
Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11



Antwoordkeuzen	Reacties
ja	100,00% 5
nee	0,00% 0
Totaal	5

Q17 Welke aanpak was van toepassing bij pand 3?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

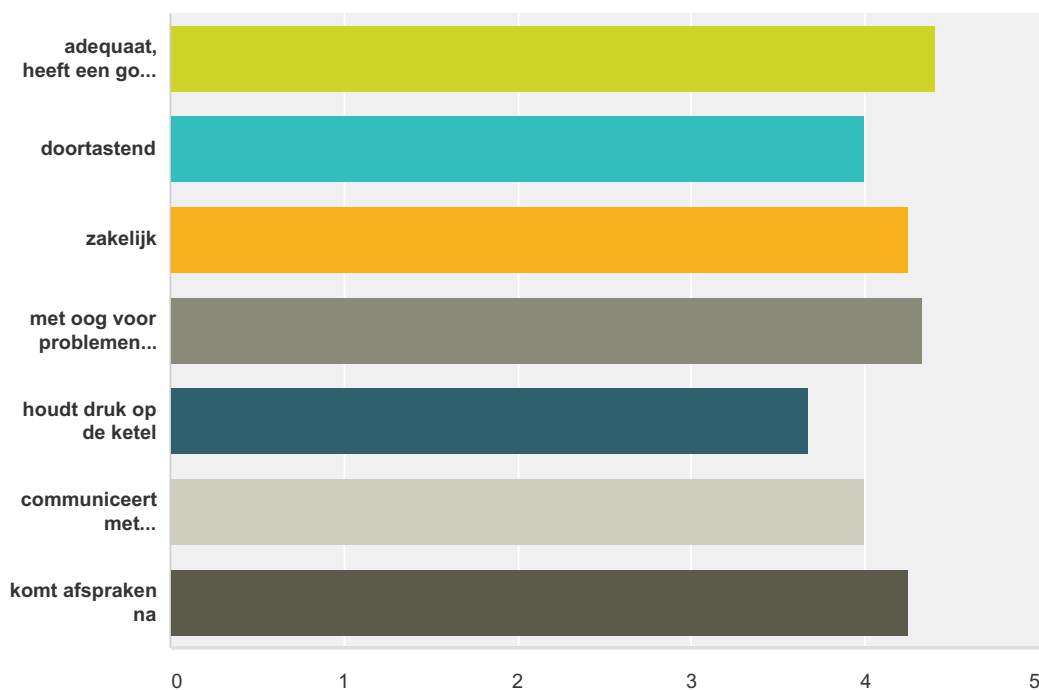


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	0,00% 0
Opknappen aanzicht woning	80,00% 4
Opknappen aanzicht kavel	0,00% 0
Sloop	20,00% 1
Woningruil	0,00% 0
anders	0,00% 0
Totaal	5

#	anders	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q18 In hoeverre bent u het eens met onderstaande typeringen van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

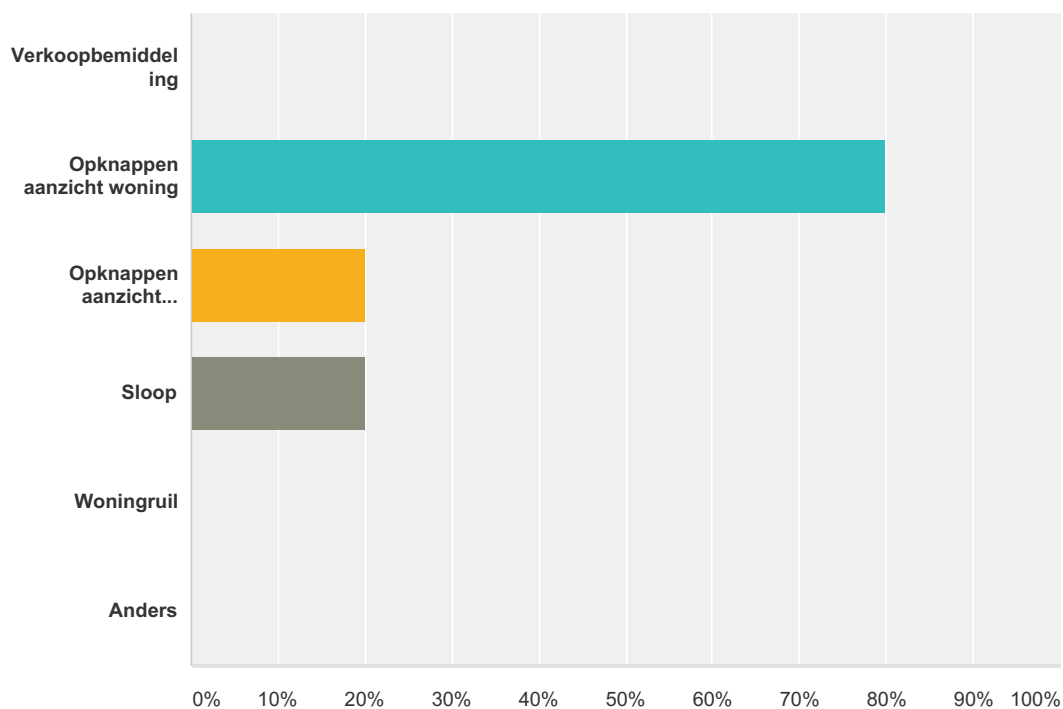


	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.	Totaal	Gemiddelde waardering
adequaate, heeft een goede oplossing gevonden	40,00% 2	60,00% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	5	4,40
doortastend	25,00% 1	50,00% 2	25,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	4,00
zakelijk	25,00% 1	75,00% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	4,25
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	25,00% 1	50,00% 2	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 1	4	4,33
houdt druk op de ketel	0,00% 0	50,00% 2	25,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 1	4	3,67
communiceert met stakeholders	25,00% 1	25,00% 1	25,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	25,00% 1	4	4,00
komt afspraken na	25,00% 1	75,00% 3	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	4	4,25

#	anders, namelijk	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q19 Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

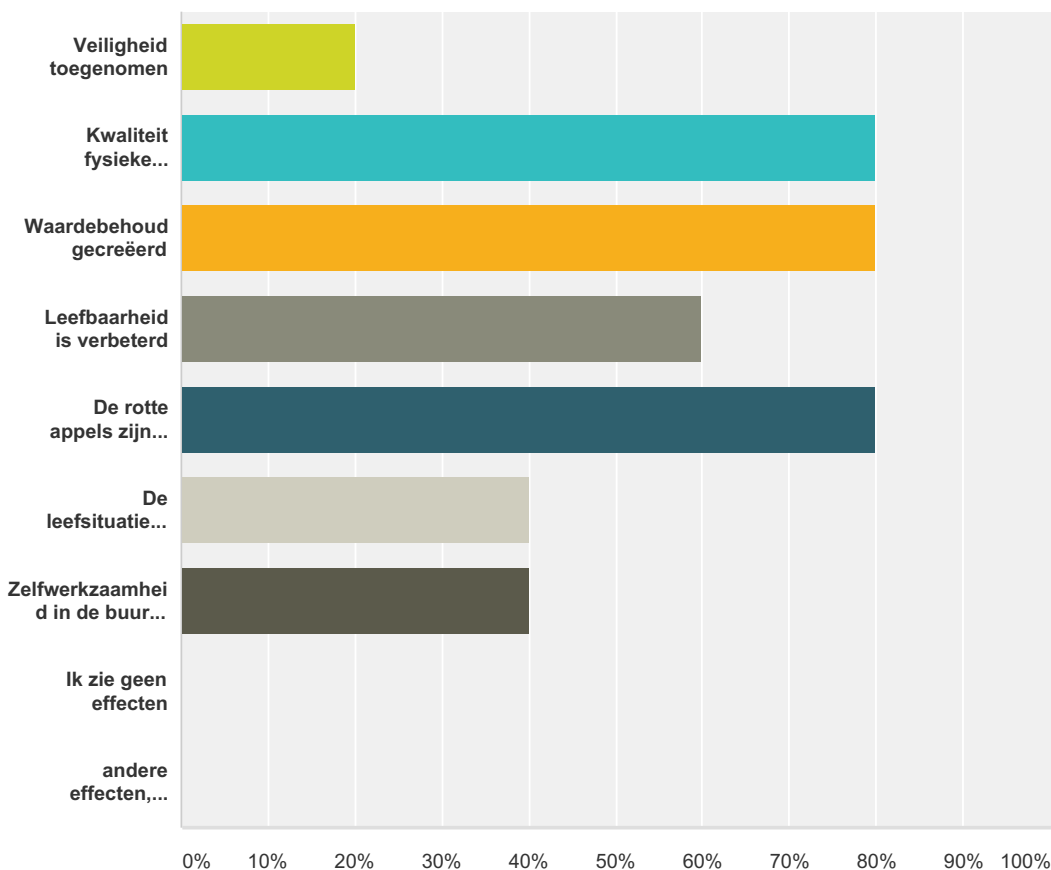


Antwoordkeuzen	Reacties
Verkoopbemiddeling	0,00% 0
Opknappen aanzicht woning	80,00% 4
Opknappen aanzicht perceel	20,00% 1
Sloop	20,00% 1
Woningruil	0,00% 0
Anders	0,00% 0
Totale aantal respondenten: 5	

#	Anders	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q20 Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 3?

Beantwoord: 5 Overgeslagen: 11

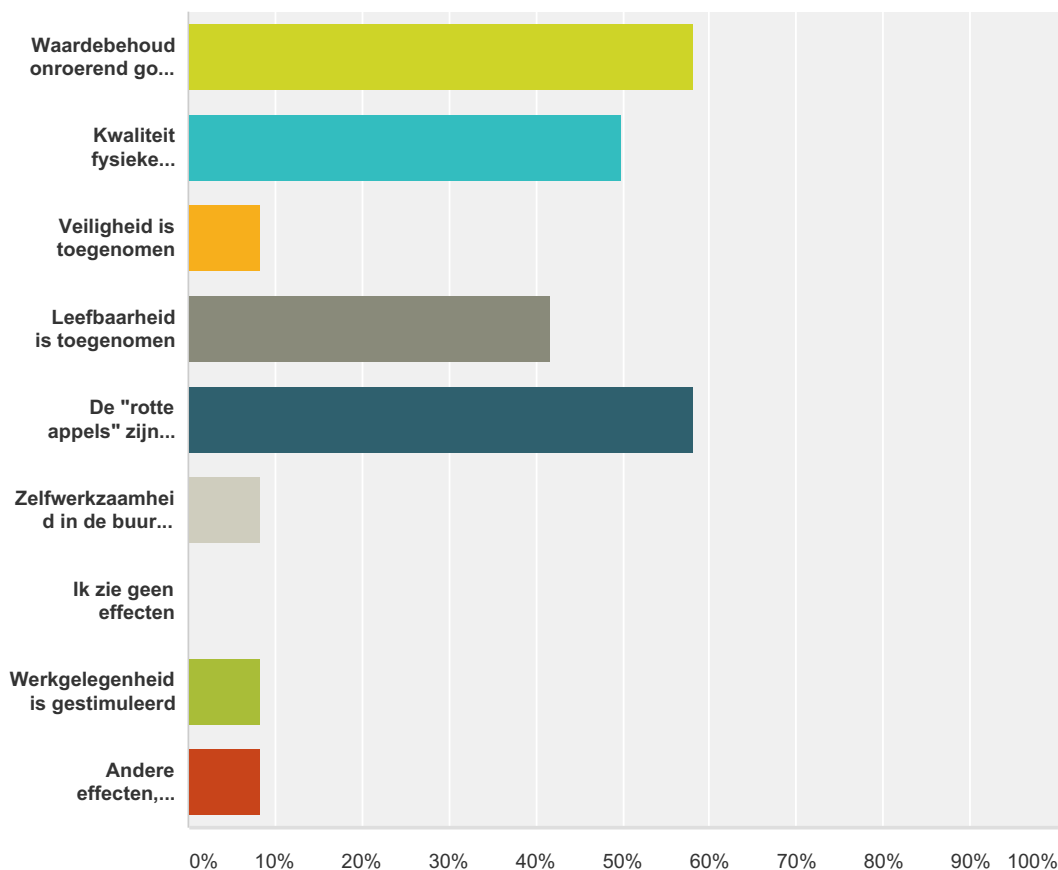


Antwoordkeuzen	Reacties	
Veiligheid toegenomen	20,00%	1
Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd	80,00%	4
Waardebehoud gecreëerd	80,00%	4
Leefbaarheid is verbeterd	60,00%	3
De rotte appels zijn verdwenen	80,00%	4
De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd	40,00%	2
Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd	40,00%	2
Ik zie geen effecten	0,00%	0
andere effecten, namelijk	0,00%	0
Totale aantal respondenten: 5		

#	andere effecten, namelijk	Datum
	Er zijn geen reacties.	

Q21 Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed binnen de gemeentes Stadskanaal en Vlagtwedde?

Beantwoord: 12 Overgeslagen: 4

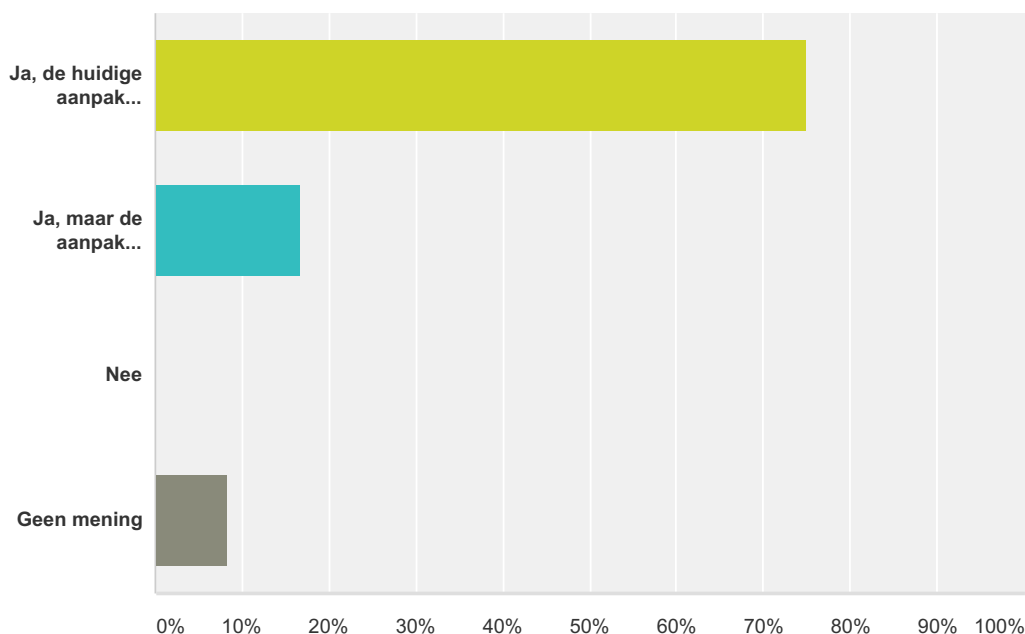


Antwoordkeuzen	Reacties	
Waardebehoud onroerend goed gecreëerd	58,33%	7
Kwaliteit fysieke omgeving is verbeterd	50,00%	6
Veiligheid is toegenomen	8,33%	1
Leefbaarheid is toegenomen	41,67%	5
De "rotte appels" zijn verdwenen	58,33%	7
Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd	8,33%	1
Ik zie geen effecten	0,00%	0
Werkgelegenheid is gestimuleerd	8,33%	1
Andere effecten, namelijk	8,33%	1
Totale aantal respondenten: 12		

#	Andere effecten, namelijk	Datum
1	Niet alle rotte appels zijn verdwenen. Een verlenging van het project is wenselijk. Wellicht met uitbreiding naar andere gemeenten.	23-9-2014 8:51

Q22 De stichting Waardebehoud Onroerend Goed is een experiment. Moet stichting Waardebehoud Onroerend Goed haar activiteiten in de toekomst voortzetten?

Beantwoord: 12 Overgeslagen: 4



Antwoordkeuzen	Reacties
Ja, de huidige aanpak voortzetten	75,00% 9
Ja, maar de aanpak aanpassen	16,67% 2
Nee	0,00% 0
Geen mening	8,33% 1
Totaal	12

#	Wilt u uw antwoord toelichten?	Datum
1	In samenwerking met andere partijen die bekend zijn in de dorpen en die ingang hebben bij de bewoners.	21-10-2014 12:43
2	- Activiteiten onderbrengen in regioverband - Minder vrijblijvend: koppelen aan handhavingstraject (excessenregeling), waardoor ook vastgoedhandelaren en andere dwarsliggers kunnen worden aangepakt. - Corporaties vragen hun panden tegen gereduceerd tarief aan te bieden als ruilobject.	22-9-2014 14:27

Q23 Wat heeft de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed u als professional opgeleverd?

Beantwoord: 8 Overgeslagen: 8

#	Reacties	Datum
1	Een prettige samenwerking door combinatie van zakelijke stichting WOG en welzijn	21-10-2014 12:43
2	werkgelegenheid en omzet	9-10-2014 9:19
3	Niets, ik ondersteunde slechts in informatievoorziening	29-9-2014 13:32
4	wergelegenheid gestimuleerd	29-9-2014 13:28
5	Werk.	29-9-2014 12:10
6	Ben blij met dit initiatief. we worden ervan bewust dat panden in goede staat moeten blijven om het gebied te beschermen.	22-9-2014 17:11
7	Goede start "Stop Verpaupering" Zeker een vervolg	22-9-2014 16:27
8	Inzicht in de veelzijdigheid van de problemen van particuliere huiseigenaren. En dat het loont om hiervoor aandacht te hebben.	22-9-2014 14:27

Q24 Welke aanbevelingen heeft u voor de stichting Waardebehoud Onroerend Goed voor de nabije toekomst?

Beantwoord: 7 Overgeslagen: 9

#	Reacties	Datum
1	zie 22	21-10-2014 12:43
2	Vraag mij ook voor het tekenwerk.....	9-10-2014 9:19
3	Zorg dat afspraken goed geregeld zijn.	29-9-2014 12:10
4	Continuïteit van het project is erg belangrijk. er zijn nog voldoende panden die aandacht behoeven	22-9-2014 17:11
5	samenwerking met de Woon Advies Commissie	22-9-2014 16:27
6	Zie vraag 22.	22-9-2014 14:27
7	Aansturing door een aannemer	22-9-2014 13:38

Q25 Momenteel wordt zowel in Noord Nederland als landelijk nagedacht over de aanpak van de onderkant vande particuliere woningvoorraad in krimpgebiedenWelke aanbevelingen zou u willen meegeven ?

Beantwoord: 6 Overgeslagen: 10

#	Reacties	Datum
1	Mensen willen soms wel verhuizen, maar raken hun huis niet kwijt. Gevolg achterstand in onderhoud, verpauperd aanzicht.	21-10-2014 12:43
2	Bestaande gebouwen renoveren en verbeteren. Het aantrekkelijk maken van verkochte om deze d.m.v. goedkope lening door aannemer te laten renoveren.	9-10-2014 9:19
3	Ga met bewoners in gesprek,ook al is het maar voor een luisterend oor.	29-9-2014 12:10
4	Maatwerk van nieuwbouw is gewenst, wel nieuwe woninge blijven toevoegen om de woningvoorraad actueel te houden.	22-9-2014 17:11
5	Voortzetting van dit onderwerp	22-9-2014 16:27
6	Fonds instellen om woningen uit de markt te nemen, zonder de marktwerking te verstoren.	22-9-2014 14:27

Beste Mensen,

Sinds 2012 is stichting Waardebehoud Onroerend Goed (Stichting WOG) actief in uw regio. U hebt als professional kennisgemaakt of samengewerkt met projectleider Theo Adema van deze stichting. Momenteel worden de activiteiten van deze stichting geëvalueerd. Idealiter leidt dat tot verbeteringsvoorstellen die nog in 2015 geïmplementeerd zouden kunnen worden. We willen graag uw mening en adviezen vernemen. We zouden uw medewerking aan deze korte enquête dan ook zeer op prijs stellen. Uw reactie wordt uiteraard anoniem verwerkt.

1. Wat vindt u van het initiatief stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

zeer goed	goed	neutraal	niet goed	helemaal niet goed
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wil u uw antwoord toelichten?

2. Kunt u de 3 belangrijkste doelstellingen (aflopende prioriteit) benoemen van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

1	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>

3. In welke mate zijn deze doelstellingen gerealiseerd?

	Helemaal	Grotendeels	Redelijk	Nauwelijks	Niet
Doelstelling 1	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Doelstelling 2	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Doelstelling 3	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Evaluatie Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

4. De stichting Waardebehoud Onroerend Goed selecteert panden in uw gemeente die zij vindt passen binnen de doelstelling van de stichting. Vindt u het een goede keuze dat het pand/de panden waar u bij betrokken bent geweest zijn opgenomen in het project?

- ☐ a. Ja terecht.
- ☐ b. Ja, maar achtergrond van de keuze was mij niet duidelijk
- ☐ c. Ja, maar er zijn er nog veel meer.
- ☐ d. Nee, ik zou zelf andere panden gekozen hebben

Wilt u uw antwoord toelichten?

5. Heeft u suggesties hoe Stichting Waardebehoud Onroerend Goed tot selectie van geschikte panden kan komen?

6. Bij hoeveel panden heeft u te maken gehad met stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

- ☐ 1 pand
- ☐ 2 panden
- ☐ 3 panden
- ☐ 4 panden
- ☐ 5 panden

Anders, het aantal is:

Pand 1

Op deze pagina beantwoordt u vragen over pand 1 waar u bij betrokken bent geweest. Bent u bij meer panden betrokken geweest, dan kunt de vragen hierna beantwoorden voor nog 2 panden

7. Welke aanpak was van toepassing bij pand 1?

U hierna de vraag voor maximaal 3 panden beantwoorden

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht kavel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ anders

8. In hoeverre bent u het eens met onderstaande typering van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.
adequaat, heeft een goede oplossing gevonden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
doortastend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zakelijk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
houdt druk op de ketel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
communiceert met stakeholders	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
komt afspraken na	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

anders, namelijk

9. Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht perceel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ Anders

10. Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 1?

- ☐ Veiligheid toegenomen
- ☐ Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd
- ☐ Waardebehoud gecreëerd
- ☐ Leefbaarheid is verbeterd
- ☐ De rotte appels zijn verdwenen
- ☐ De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd
- ☐ Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd
- ☐ Ik zie geen effecten
- ☐ andere effecten, namelijk

Pand 2

Op deze pagina beantwoordt u vragen over pand 2 waar u bij betrokken bent geweest.

11. Ik ben betrokken geweest bij pand 2:

- ☐ ja
- ☐ nee

Pand 2

12. Welke aanpak was van toepassing bij pand 2?

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht kavel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ anders

13. In hoeverre bent u het eens met onderstaande typering van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.
adequaat, heeft een goede oplossing gevonden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
doortastend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zakelijk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
houdt druk op de ketel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
communiceert met stakeholders	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
komt afspraken na	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

anders, namelijk

14. Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht perceel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ Anders

15. Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 2?

- ☐ Veiligheid toegenomen
- ☐ Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd
- ☐ Waardebehoud gecreëerd
- ☐ Leefbaarheid is verbeterd
- ☐ De rotte appels zijn verdwenen
- ☐ De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd
- ☐ Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd
- ☐ Ik zie geen effecten
- ☐ andere effecten, namelijk

Pand 3

Op deze pagina beantwoordt u vragen over pand 3 waar u bij betrokken bent geweest.

16. Ik ben betrokken geweest bij pand 3:

- ☐ ja
- ☐ nee

Pand 3

17. Welke aanpak was van toepassing bij pand 3?

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht kavel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ anders

18. In hoeverre bent u het eens met onderstaande typering van de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

	helemaal mee eens	mee eens	neutraal	niet eens	helemaal niet eens	N.v.t.
adequaat, heeft een goede oplossing gevonden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
doortastend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zakelijk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
met oog voor problemen bewoners/eigenaren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
houdt druk op de ketel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
communiceert met stakeholders	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
komt afspraken na	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

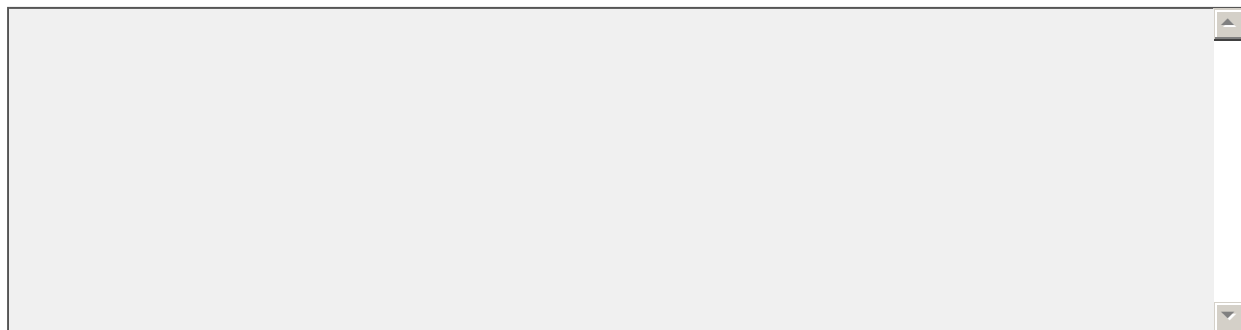
anders, namelijk

19. Welke aanpak zou u zelf gekozen hebben?

- ☐ Verkoopbemiddeling
- ☐ Opknappen aanzicht woning
- ☐ Opknappen aanzicht perceel
- ☐ Sloop
- ☐ Woningruil
- ☐ Anders

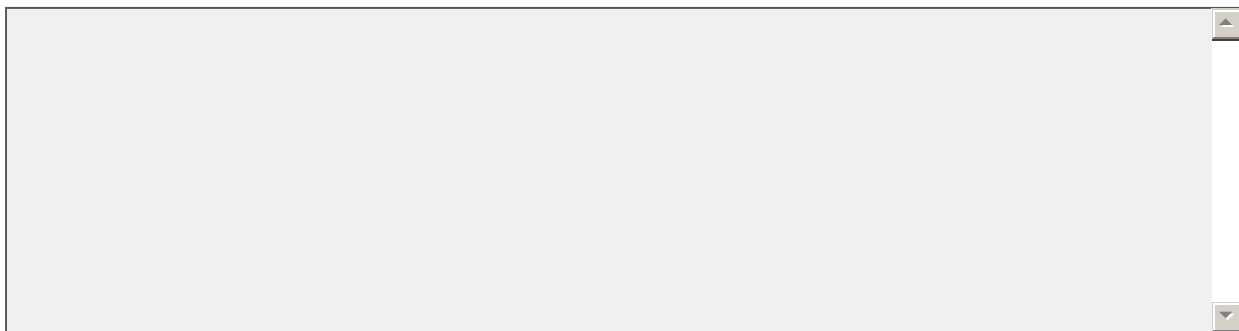
20. Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed op de directe omgeving van pand 3?

- ☐ Veiligheid toegenomen
- ☐ Kwaliteit fysieke omgeving verbeterd
- ☐ Waardebehoud gecreëerd
- ☐ Leefbaarheid is verbeterd
- ☐ De rotte appels zijn verdwenen
- ☐ De leefsituatie van de eigenaar/bewoners is verbeterd
- ☐ Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd
- ☐ Ik zie geen effecten
- ☐ andere effecten, namelijk



21. Welke effecten heeft stichting Waardebehoud Onroerend Goed binnen de gemeentes Stadskanaal en Vlagtwedde?

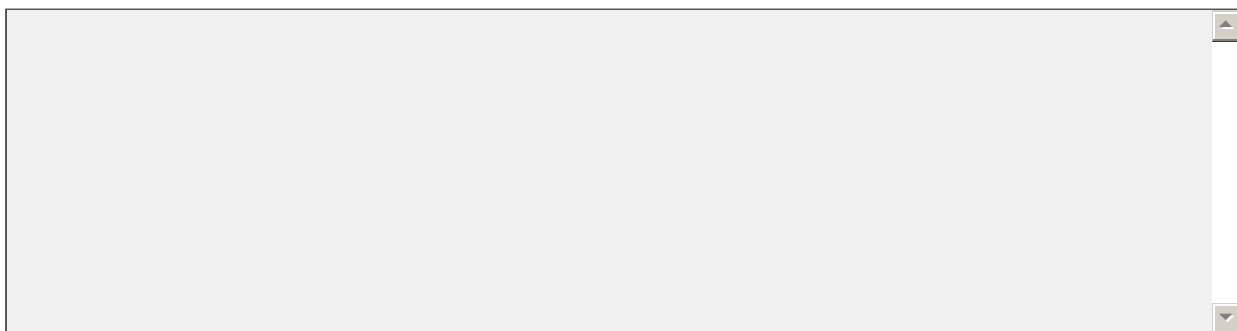
- ☐ Waardebehoud onroerend goed gecreëerd
- ☐ Kwaliteit fysieke omgeving is verbeterd
- ☐ Veiligheid is toegenomen
- ☐ Leefbaarheid is toegenomen
- ☐ De "rotte appels" zijn verdwenen
- ☐ Zelfwerkzaamheid in de buurt is gestimuleerd
- ☐ Ik zie geen effecten
- ☐ Werkgelegenheid is gestimuleerd
- ☐ Andere effecten, namelijk



22. De stichting Waardebehoud Onroerend Goed is een experiment. Moet stichting Waardebehoud Onroerend Goed haar activiteiten in de toekomst voortzetten?

- ☐ Ja, de huidige aanpak voortzetten
- ☐ Ja, maar de aanpak aanpassen
- ☐ Nee
- ☐ Geen mening

Wilt u uw antwoord toelichten?



23. Wat heeft de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed u als professional opgeleverd?



24. Welke aanbevelingen heeft u voor de stichting Waardebehoud Onroerend Goed voor de nabije toekomst?

25. Momenteel wordt zowel in Noord Nederland als landelijk nagedacht over de aanpak van de onderkant vande particuliere woningvoorraad in krimpgebieden

Welke aanbevelingen zou u willen meegeven ?

Bijlage 2 ENQUETE ONDER EIGENAREN

Werkwijze:

- Projectleider stichting WOG heeft de eigenaren geselecteerd die per brief danwel email benaderd konden worden.
- Er zijn 7 schriftelijke enquêtes verstuurd, waarvan 1 enquête is ingevuld
- Er zijn 20 digitale enquêtes verstuurd, waarvan 10 zijn ingevuld

Tekst aanbiedingsbrief:

Onderwerp: uw ervaringen met stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Geachte heer / mevrouw..(naam),

In de afgelopen periode heeft u contact gehad of ervaring opgedaan met stichting Waardebehoud Onroerend Goed , meestal met Theo Adema. Dit najaar wordt de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed bekeken om te kijken wat goed gaat en wat misschien beter kan.

Deze evaluatie wordt door ondergetekende – verbonden aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen – uitgevoerd, in samenwerking met onderzoekster Marianne Hilbolling. Wij hebben van de stichting Waardebehoud Onroerend Goed uw adres gekregen, zodat we deze vragenlijst kunnen sturen. We willen namelijk graag uw mening weten en vinden het daarom fijn als u enkele vragen wilt beantwoorden.

De antwoorden worden volstrekt anoniem verwerkt, en niet doorgegeven aan de stichting Waardebehoud Onroerend Goed . Voor het terugsturen van de enquête kunt u de bijgevoegde antwoordenvolp gebruiken, een postzegel is niet nodig. Mocht u vragen hebben over deze enquête, dan kunt mij bereiken via g.r.w.de.kam@rug.nl , of telefoon 06-51564379.

U helpt ons met uw mening, alvast dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

George de Kam

Bijlage: vragenlijst

Tekst aanbiedingsmail

Van: "evaluatiewog@gmail.com via surveymonkey.com" <member@surveymonkey.com>

Onderwerp: Stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Tekst: Geachte heer, mevrouw,

In de afgelopen tijd heeft u contact gehad of ervaring opgedaan met stichting Waardebehoud Onroerend Goed , meestal met Theo Adema. Dit najaar wordt de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed bekeken om te kijken wat goed gaat en wat misschien beter kan.

Dat onderzoek wordt door ondergetekenden uitgevoerd. We hebben van de stichting Waardebehoud Onroerend Goed uw mailadres gekregen, zodat we u deze vragenlijst kunnen sturen. We willen heel graag uw mening weten en vinden het daarom fijn als u enkele vragen wilt beantwoorden. De antwoorden worden volstrekt anoniem verwerkt, en niet doorgegeven aan de stichting Waardebehoud Onroerend Goed .

U helpt ons met uw mening, alvast dank voor uw medewerking!
Heeft u vragen over deze vragenlijst, dan kunt u een mail sturen naar:
evaluatiewog@gmail.com

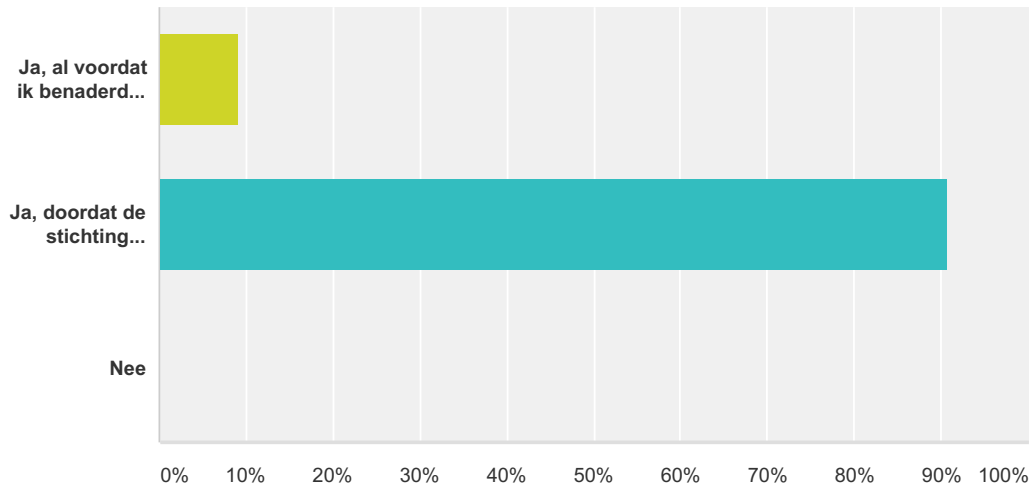
U komt via deze link bij de vragenlijst:
<https://nl.surveymonkey.com/s.aspx>

Met vriendelijke groet,
Marianne Hilbolling en George de Kam (Rijksuniversiteit Groningen)

Als u geen mail weer wilt ontvangen dan kunt u onderstaande link gebruiken:
<https://nl.surveymonkey.com/optout.aspx>

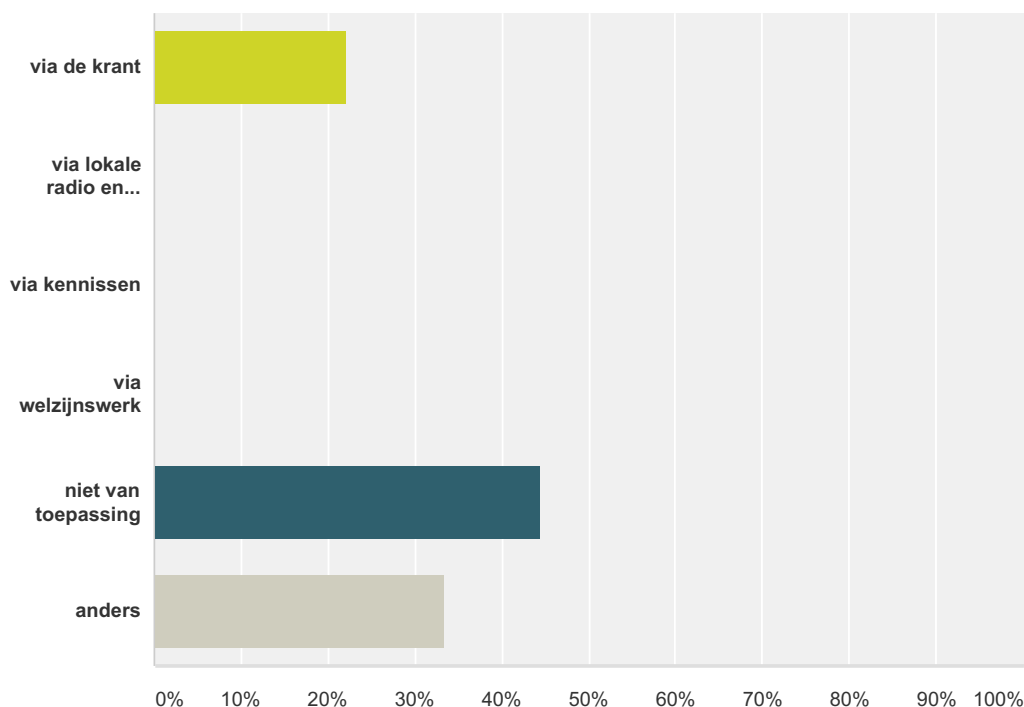
Q1 Kent u de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 11 Overgeslagen: 0



Q2 Indien u de stichting al kende. Hoe heeft u de stichting leren kennen?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

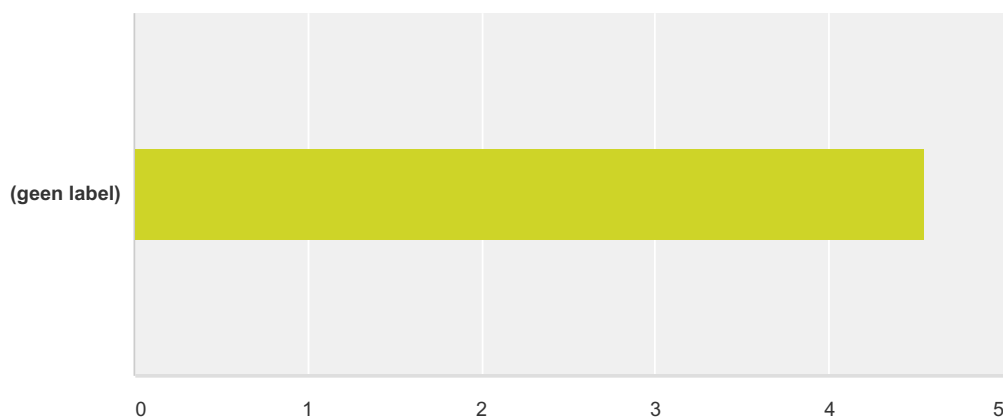


Antwoordkeuzen	Reacties
via de krant	22,22% 2
via lokale radio en televisie	0,00% 0
via kennissen	0,00% 0
via welzijnswerk	0,00% 0
niet van toepassing	44,44% 4
anders	33,33% 3
Totaal	9

#	anders	Datum
1	via Theo Adema	21-10-2014 12:05
2	via gerichte brief aan schoonmoeder	29-9-2014 12:36
3	adema	22-9-2014 13:22

Q3 Wat vindt u van het initiatief van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 11 Overgeslagen: 0



	heel goed	goed	maakt niet uit	verkeerd	heel verkeerd	Totaal	Gemiddelde waardering
(geen label)	63,64%	27,27%	9,09%	0,00%	0,00%	11	4,55
	7	3	1	0	0		

#	Wilt u uw antwoord toelichten?	Datum
1	Goede zaak als bepaalde panden " beeldbederf" in omgeving veroorzaken als men daar wat aan doet. Meestal is er bij eigenaren " iets" aan de hand waardoor bv achterstallig onderhoud of iets dergelijks ontstaat. Een handje/duwtje in de goede richting doet dan wonderen, zeker ook voor de omgeving	29-9-2014 12:38
2	Het voorkomt waarde dalingen in de buurt en het geeft een prettige leefomgeving vooral voor mensen die even niet de middelen hebben om hun huis op te knappen	23-9-2014 9:18
3	zij kunnen soms mensen helpen, die niet via een andere weg geholpen kunnen worden. Tevens brengen zij zaken in het daglicht die anders niet tevoorschijn zouden komen of het moet zijn dat een huis instort of per veiling verkocht wordt.	22-9-2014 20:48
4	Het spoort eigenaren aan om hun pand representatief te maken voor de buurt, of bemiddelt bij conflicten tussen eigenaren onderling of instanties. dit komt de buurtschap alleen maar ten goede.	22-9-2014 20:20
5	Indien juist uitgevoerd door mensen met de nodige kennis en vaardigheden.	22-9-2014 14:41
6	Zo kan het onroerend goed gespaard blijven.	22-9-2014 12:56

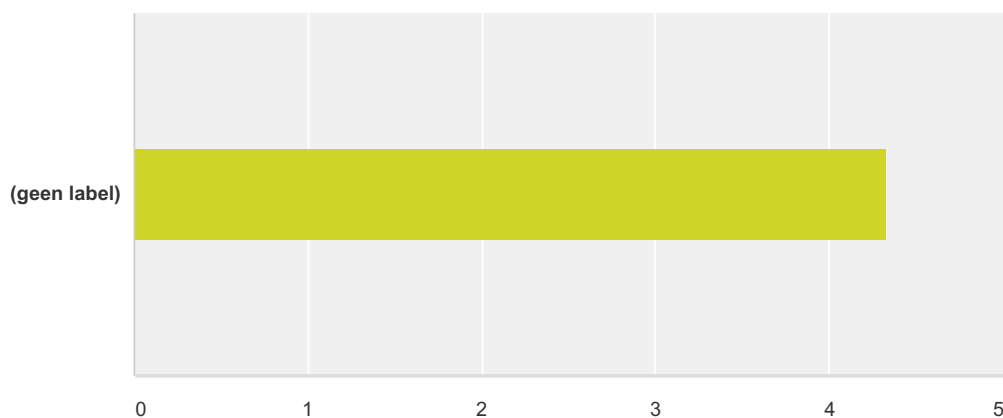
Q4 Wat wil de stichting volgens u bereiken?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

#	Reacties	Datum
1	mensen helpen	21-10-2014 12:06
2	Het aanzien van de gemeente op peil houden	1-10-2014 16:28
3	een beter en goed woning aanbod door goede uitstraling van de buurt	29-9-2014 16:07
4	Leefbare veilige omgeving.	29-9-2014 12:38
5	voorkomen dat de waarde van de huizen in de buurt in waarde dalen en een prettige leefomgeving maken en verwaarlozing tegen gaan in krimp gebieden	23-9-2014 9:20
6	Het verbeteren van de uitstraling in Groningen, met de aandacht gericht op onroerend goed.	22-9-2014 20:50
7	het tegengaan van verpaupering van panden die wel in een voor de gemeente/provincie representatieve buurt wonen.	22-9-2014 20:22
8	Het tegen gaan van verpaupering en zodoende waardebehoud van het pand maar ook de omliggende panden.	22-9-2014 14:42
9	Dat de huizen in goede staat blijven verkeren.	22-9-2014 12:56

Q5 Wat vindt u van de manier waarop u door de stichting bent benaderd?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

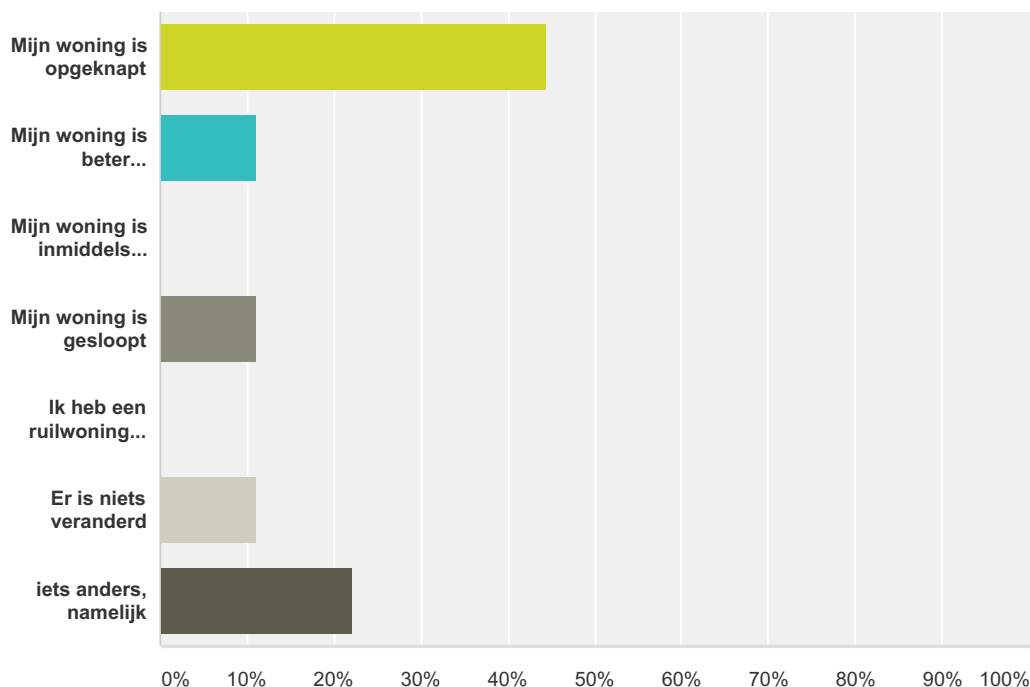


	heel goed	goed	maakt niet uit	verkeerd	heel verkeerd	Totaal	Gemiddelde waardering
(geen label)	33,33% 3	66,67% 6	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	9	4,33

#	Wilt u uw antwoord toelichten?	Datum
1	Op zich goed, in het geval schoonmoeder(76 jaar) alleenstaand," gehandicapt" kan een standaard bief averechts werken. " Waar bemoeien ze zich mee" was de 1e reactie	29-9-2014 12:41
2	ze stuurden een brief om een afspraak te maken in een vrijblijvend gesprek je zat nergens aan vast	23-9-2014 9:22
3	Geen geforceerde situatie, vriendelijk en behulpzaam. Waarbij ik de indruk krijg dat er ook acties worden genomen die niet geheel tot hun taken behoren.	22-9-2014 20:52
4	je wordt positief en professioneel benaderd, en er wordt geen valse hoop beloofd. afspraken worden nagekomen. op email wordt correct en snel gereageerd.	22-9-2014 20:24
5	Eerst via schriftelijke benadering en pas na getoonde interesse persoonlijke benadering.	22-9-2014 14:42
6	nee	22-9-2014 12:56

Q6 Wat is er door de inzet van stichting Waardebehoud Onroerend Goed voor u veranderd?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

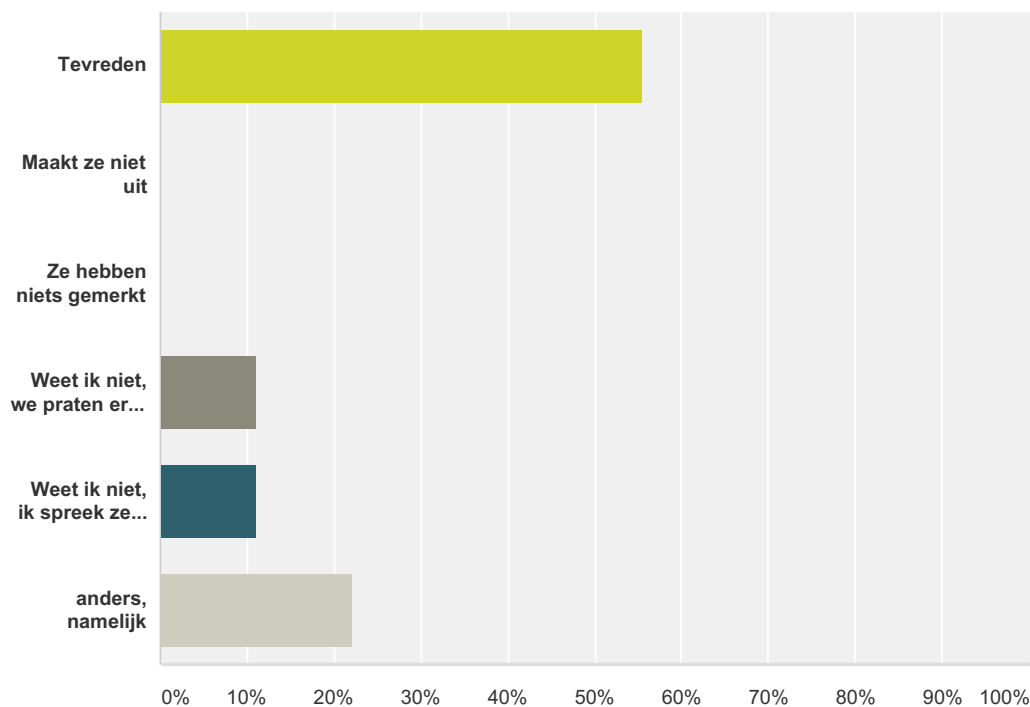


Antwoordkeuzen	Reacties
Mijn woning is opgeknapt	44,44% 4
Mijn woning is beter verkoopbaar	11,11% 1
Mijn woning is inmiddels verkocht	0,00% 0
Mijn woning is gesloopt	11,11% 1
Ik heb een ruilwoning gekregen	0,00% 0
Er is niets veranderd	11,11% 1
iets anders, namelijk	22,22% 2
Totaal	9

#	iets anders, namelijk	Datum
1	we zijn nog in behandeling	29-9-2014 16:07
2	90 % zeker van het verkrijgen van een huurhuis, tevens dankzij WOG	22-9-2014 20:54

Q7 Wat vinden uw burens van het resultaat?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

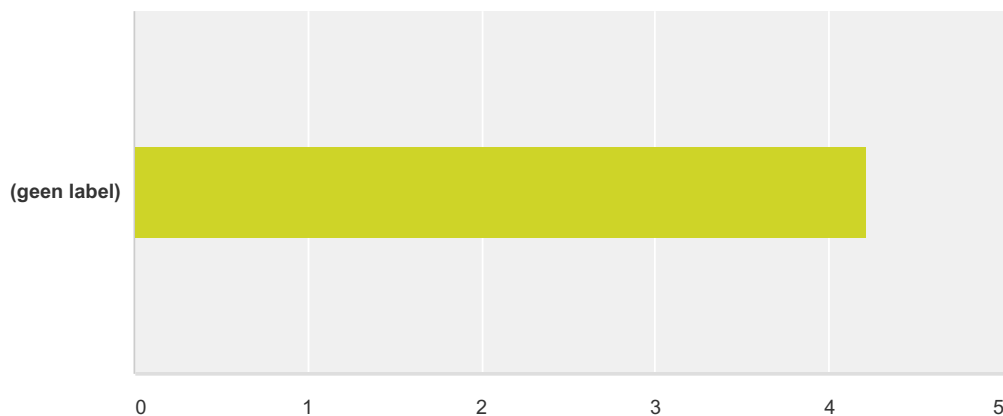


Antwoordkeuzen	Reacties
Tevreden	55,56% 5
Maakt ze niet uit	0,00% 0
Ze hebben niets gemerkt	0,00% 0
Weet ik niet, we praten er niet over	11,11% 1
Weet ik niet, ik spreek ze nooit	11,11% 1
anders, namelijk	22,22% 2
Totaal	9

#	anders, namelijk	Datum
1	we zijn nog in behandeling	29-9-2014 16:08
2	Die gaan tevreden worden is mij gebleken uit gesprekken met directe burens	29-9-2014 12:41

Q8 Hoe tevreden bent u met de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2

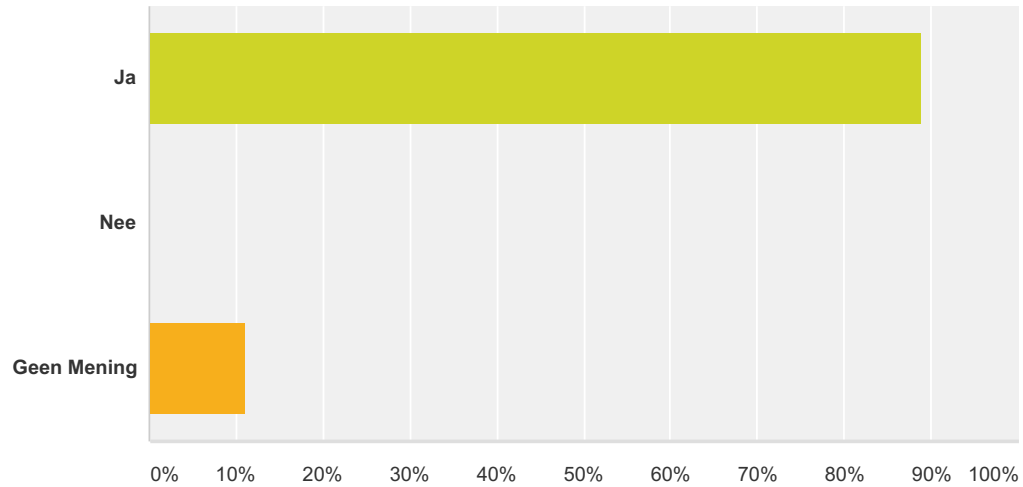


	heel tevreden	tevreden	neutraal	ontevreden	heel ontevreden	Totaal	Gemiddelde waardering
(geen label)	33,33%	55,56%	11,11%	0,00%	0,00%	9	4,22
	3	5	1	0	0		

#	Wilt u uw antwoord toelichten?	Datum
1	Prima, kort, duidelijk oplossing gericht	29-9-2014 12:42
2	ik heb mijn woning zelf op geknapt met hulp van de stichting ze hebben mij daar heel goed in ondersteund in alle opzichten	23-9-2014 9:24
3	Zonder WOG zou ik in een diepe put zijn terechtgekomen waar de diepte niet zichtbaar van is	22-9-2014 20:56
4	Uitgangspositie is goed maar.....de werkzaamheden zijn dusdanig slecht uitgevoerd door TDC dat op diverse plekken lekkages zijn ontstaan. Overigens zijn deze na ruim een jaar(!) door een aannemersbedrijf i.o.v. WOG verholpen. Projectleider had m.i slechts 1 doel voor ogen: scoren. Ondanks het feit dat hij al in een vroeg stadium wist van de slechte afwerking en ons keihard had toegezegd de chaos, achtergelaten door TDC, te verhelpen had hij ons project gesloten. Pas na juridisch advies kwam het bestuur in actie om de werkzaamheden op adequate manier af te ronden (overigens, ons project is tot heden nog niet gesloten).	22-9-2014 14:43
5	nee	22-9-2014 12:57

**Q9 Vindt u het belangrijk dat stichting
Waardebehoud Onroerend Goed doorgaat
en ook andere eigenaar/bewoners gaat
ondersteunen?**

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2



Antwoordkeuzen	Reacties
Ja	88,89%8
Nee	0,00%0
Geen Mening	11,11%1
Totaal	9

Q10 Welke tips heeft u voor de stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

Beantwoord: 6 Overgeslagen: 5

#	Reacties	Datum
1	Wellicht in sommige gevallen(alleenstaande(n) ietwat meer maatwerk gerichte benadering. De persoon in kwestie kan het gauw als bedreigend ervaren. Zeker als de man altijd alles regelde dan is een dergelijke initiatief al gauw bedreigend.	29-9-2014 12:44
2	probeer te voorkomen dat mensen in de problemen komen met hun eigen bijdrage mensen zijn soms bereid meer geld in het project te steken dan wat ze beschikbaar hebben om het toch door te laten gaan	23-9-2014 9:27
3	Inzoverre mijn kennis van WOG het toelaat, meer samenwerking met sociale en maatschappelijke partijen. Hoewel dat gezegd hebbende, het doel van WOG is onroerend goed, maar tevens wordt het sociale aspect hierbij absoluut niet onderdrukt. Een zeer waardevolle aanvulling/invulling.	22-9-2014 21:00
4	kunnen misschien ook bemiddelen of advies geven voor hergebruik bestaande panden, voordat er nieuwbouw wordt gepleegd tbv winkels e.d. dit om eventuele leegstand van bijv. winkels tegen te gaan.	22-9-2014 20:28
5	Projectleider en teamleider van de TDC wisten in een vroeg stadium dat de werkzaamheden slecht werden uitgevoerd. Ondanks deze kennis hebben zij verzuimd om in te grijpen. Indien men i.v.m. de kosten gebruik maakt van een werk/leer project dient dit te worden begeleidt door mensen met de juiste kennis en vaardigheden. Op deze wijze wordt verspilling tegengegaan.	22-9-2014 14:44
6	geen	22-9-2014 12:57

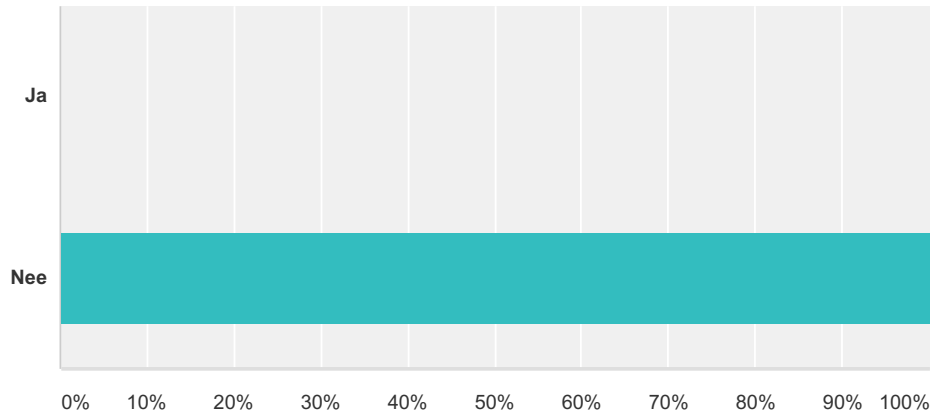
Q11 Waar moet stichting Waardebehoud Onroerend Goed zich op richten in de toekomst?

Beantwoord: 7 Overgeslagen: 4

#	Reacties	Datum
1	misschien werkzaamheden rondom het hele huis	21-10-2014 12:07
2	Individuele gevallen. De normale instituties redden zich wel.	29-9-2014 12:45
3	niet alleen op de voorgevel maar ook op de rest van de woning want als je een mooie voorgevel hebt en de rest van de woning verwaarloost heb je volgens mij de plank een beetje mis geslagen	23-9-2014 9:29
4	Dit mag wel duidelijk zijn uit de voorgaande meningen.	22-9-2014 21:01
5	zie ook vorig punt het leefbaar houden van buurten e.d. ook wanneer de gemiddelde leeftijd daar stijgt. (levensloop bestendig wonen)	22-9-2014 20:30
6	Werkzaamheden dienen door mensen te worden uitgevoerd met kennis van zaken. Indien men gebruik maakt van bv. TDC moet deze worden begeleidt door vakmensen.	22-9-2014 14:44
7	?	22-9-2014 12:57

**Q12 Zou u er bezwaar tegen hebben als we
in uw directe woonomgeving ook mensen
vragen naar hun mening over stichting
Waardebehoud Onroerend Goed?**

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 2



Antwoordkeuzen	Reacties
Ja	0,00% 0
Nee	100,00% 9
Totaal	9

EnquêteStichting Waardebehoud Onroerend Goed

Geachte heer, mevrouw,

In de afgelopen periode heeft u contact gehad of ervaring opgedaan met stichting Waardebehoud Onroerend Goed , meestal met projectleider Theo Adema. Dit najaar wordt de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed bekeken om te kijken wat goed gaat en wat misschien beter kan. We willen graag uw mening weten en vinden het daarom fijn als u enkele vragen wilt beantwoorden. De antwoorden worden volstrekt anoniem verwerkt, en niet doorgegeven aan de stichting WOG. U helpt ons met uw mening, alvast dank voor uw medewerking.

met vriendelijke groet,
Marianne Hilbolling en George de Kam

1. Kent u de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

- ☐ Ja, al voordat ik benaderd werd
- ☐ Ja, doordat de stichting contact met mij zocht
- ☐ Nee

2. Indien u de stichting al kende. Hoe heeft u de stichting leren kennen?

- ☐ via de krant
- ☐ via lokale radio en televisie
- ☐ via kennissen
- ☐ via welzijnswerk
- ☐ niet van toepassing
- ☐ anders

3. Wat vindt u van het initiatief van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

heel goed

goed

maakt niet uit

verkeerd

heel verkeerd

☐☐☐☐☐

Wilt u uw antwoord toelichten?

4. Wat wil de stichting volgens u bereiken?

5. Wat vindt u van de manier waarop u door de stichting bent benaderd?

heel goed

goed

maakt niet uit

verkeerd

heel verkeerd



Wilt u uw antwoord toelichten?

6. Wat is er door de inzet van stichting Waardebehoud Onroerend Goed voor u veranderd?

- ☐ Mijn woning is opgeknapt
- ☐ Mijn woning is beter verkoopbaar
- ☐ Mijn woning is inmiddels verkocht
- ☐ Mijn woning is gesloopt
- ☐ Ik heb een ruilwoning gekregen
- ☐ Er is niets veranderd
- ☐ iets anders, namelijk

7. Wat vinden uw burens van het resultaat?

- ☐ Tevreden
- ☐ Maakt ze niet uit
- ☐ Ze hebben niets gemerkt
- ☐ Weet ik niet, we praten er niet over
- ☐ Weet ik niet, ik spreek ze nooit
- ☐ anders, namelijk

8. Hoe tevreden bent u met de aanpak van stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

heel tevreden

tevreden

neutraal

ontevreden

heel ontevreden



Wilt u uw antwoord toelichten?

9. Vindt u het belangrijk dat stichting Waardebehoud Onroerend Goed doorgaat en ook andere eigenaar/bewoners gaat ondersteunen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Geen Mening

10. Welke tips heeft u voor de stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

11. Waar moet stichting Waardebehoud Onroerend Goed zich op richten in de toekomst?

12. Zou u er bezwaar tegen hebben als we in uw directe woonomgeving ook mensen vragen naar hun mening over stichting Waardebehoud Onroerend Goed?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Bijlage 3. Lijst geïnterviewde personen

Naam	Organisatie	Rol in project	Interviewdatum
<i>Theo Adema</i>	<i>KAW</i>	<i>Projectleider</i>	<i>28-10-2014</i>
<i>Harry Kremer</i>	<i>Acantus</i>	<i>Lid Raad van Toezicht</i>	<i>2-9-2014</i>
<i>Roelof Plieger</i>	<i>Gemeente Stadskanaal</i>	<i>Lid Raad van Toezicht</i>	<i>17-10-2014</i>
<i>Seine Lok</i>	<i>Gemeente Vlagtwedde</i>	<i>Lid Raad van Toezicht</i>	<i>20-10-2014</i>
<i>Lambert Zwiers</i>	<i>VNO-NCW Noord</i>	<i>Lid Raad van Toezicht /voorzitter</i>	<i>27-10-2014</i>
<i>Harry Scholte</i>	<i>Rabobank Zuid en Oost Groningen</i>	<i>Lid Raad van Toezicht</i>	<i>11-9-2014</i>
<i>Lex de Boer</i>	<i>Lefier</i>	<i>Lid Raad van Toezicht</i>	<i>13-10-2014</i>
<i>Ton Selten</i>		<i>Oud Raad van Toezicht</i>	<i>4-9-2014</i>
<i>Akke Groenewoud</i>	<i>VNO-NCW Noord</i>	<i>Bestuurslid /voorzitter</i>	<i>8-9-2014</i>
<i>Hester Joustra</i>	<i>VNO-NCW Noord</i>	<i>Secretaris</i>	<i>8-9-2014</i>
<i>Henk Fissering</i>	<i>Acantus (Hoffman Krul Partners)</i>	<i>Bestuurslid</i>	<i>8-9-2014</i>
<i>Jakko Zwartsenburg</i>	<i>Gemeente Stadskanaal</i>	<i>Bestuurslid</i>	<i>11-9-2014</i>
<i>Radboud Reuvekamp</i>	<i>Gemeente Vlagtwedde</i>	<i>Bestuurslid</i>	<i>26-9-2014</i>
<i>Esther Borstlap</i>	<i>Lefier</i>	<i>Bestuurslid / penningmeester</i>	<i>10-9-2014</i>
<i>Marianne Besselink</i>	<i>Provincie Groningen Gedeputeerde</i>	<i>Financier</i>	<i>20-10-2014</i>

Er zijn 4 eigenaar bewoners geïnterviewd, omwille van privacy zijn de namen en interviewverslagen niet opgenomen in de bijlages

Bijlage 4: SAMENVATTEND OVERZICHT RESULTATEN INTERVIEW RvT en STAKEHOLDER

VOORFASE

Startpunt initiatief ligt al veel eerder. Al vanaf 2009 in diverse brainstormen. Bedoeling om bestaande denkpatronen te doorbreken met een privaat/publieke samenwerking, met een zo gering mogelijke betrokkenheid van de overheid. In een tijd waar sloopt door corporaties soms hand in hand ging met stimuleren particuliere woningverbetering in dezelfde gemeente. ((6), 2014)

Doel was om vernieuwend, anders denkend, kleinschalig aan de slag te gaan in een testomgeving. De aanvankelijke reacties uit de pers bevestigden wel dat we iets unieks te pakken hadden. Het werken vanuit een gemeenschappelijk belang, gedeelde urgentie, juiste poppetjes en enthousiast out of the box denken is een belangrijke drager. De combinatie van bank/ondernemers/gemeentes/corporaties is uniek. Een denkwijze ontwikkelen om te anticiperen op de toekomst is belangrijk. ((6), 2014)

Relaas van 1 van de bedenkers van het initiatief, hij is met name aan de voorkant betrokken geweest bij het uitdenken en aanjagen van dit initiatief. Dit geeft een mooi beeld van de voorfase. Start is eigenlijk een krantenartikel in DvhN in februari 2011.

Achtergrond:

- Lefier liep in werkgebied tegen krimp aan.
- Als je woningen verkoopt moet je ook flink slopen
- Corporatie kan binnen haar eigen woningvoorraad haar rol nemen in verkleinen woningvoorraad en daarmee goed doen voor de woningmarkt
- Waarneming dat corporatie steeds betere kwaliteit corporatiewoningen sloopte, dat is kapitaalvernietiging (bouwtechnisch beter).
- Tegelijkertijd stikt de vraag aan goedkope koopwoningen en is er in onze ogen een overaanbod van slechte bouwtechnische goedkope koopwoningen
- Corporatie heeft last van verpaupering en ervaart waardedaling en heeft dus belang bij waardebehoud. Corporatie zet zich hierdoor in voor haar doelgroep
- Daarmee is een rol voor de corporatie weggelegd in deze problematiek
- Naast focus op onroerend goed, is dit ook focus op de doelgroep van corporaties

Hierop volgt een overleg met vertegenwoordiger van gedeputeerde Pim de Bruyne (vertegenwoordigd door Elmer Koole), directeur VNO NCW Lambert Zwiers en directeur Rabobank ZOG Harry Scholte en Ton Selten Lefier. Dit kwartet organiseert twee oplopen van ondernemers en maatschappelijke organisaties in Oost-Groningen, waarbij twee gedeputeerden en drie burgemeesters aanschuiven. Vanuit die oplopen ontstaat Waardebehoud Onroerend Goed omdat daar verbinding is gemaakt met de burgemeesters van Stadskanaal en Vlagtwedde en Harry Kremers van Acantus.

Het idee:

- Ruilverkaveling door wegnemen slechte particuliere koopwoningen die waarde van omliggende woningen negatief beïnvloeden in ruil voor koop (eventueel huur) corporatiewoning met voor betrokken eigenaar-bewoners gesloten beurs.
- Het waardeverschil tussen ingebrachte woning en corporatiewoning wordt afgedekt door een doorstroamlening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (die waren bereid om hieraan mee te doen), waarvan de rente betaald zou worden uit het WOG-fonds (jaarlijks brachten de corporaties, de gemeenten en de bank hiervoor 50.000 euro per partij in, samen 250.000 euro die verdubbeld wordt door de provincie. Er zou een fonds gevuld worden door de provincie en bovengenoemde partners met als doel het waardeverschil tussen de gesloopte koopwoning en de te betrekken woning af te dekken. Betreft eigenlijk alleen rentelasten gekapitaliseerd op 2000 euro per woning per jaar, plus als je verstandig bent een bedrag van zeg 2000 euro per jaar als voorziening voor waardedaling (nodig om je te wapenen tegen waardeverlies, waardoor de woning bij verkoop bij vertrek of overlijden van de doorgeschoven eigenaar-bewoner de vastgestelde waarde niet meer opbrengt. Eigenlijk niet veel geld om een maatschappelijk probleem op te lossen en de eigen belangen van corporaties (waarde portefeuille), banken (waarde onderpanden van uitstaande hypotheek) en gemeenten (aantrekkelijkheid voor vestiging van burgers en bedrijven, etc.) te dienen.

Hanzehogeschool / Frank van Genne kreeg de opdracht om te komen tot een 1. businessplan (ondernemingsplan) 2. objectief meetinstrument (selectieinstrument) en 3. evaluatiemethode

- Objectief meetinstrument/selectie instrument nodig om heldere selectie criteria te hebben willekeur te voorkomen.
- Evaluatie-instrument: Nulmeting, na 3 jaar weer meten met een controlegroep ernaast. Om te weten of dit ook echt werkt empirisch vaststellen of het ook klopt
- Businesscase op organisatieniveau, is dit een werkbaar model voor de partners om deze benadering structureel verder te gaan. Hiervoor verwachtingen en uitgangspunten formuleren

Hierna eindigt de betrokkenheid van geïnterviewde bij dit initiatief. (Jammer genoeg heb ik de producties van hanzehogeschool / Frank van Genne en de ontvangst en bespreking daarvan niet meer meegemaakt). Er was geen match op inhoudelijk en persoonlijk vlak tussen Van Genne en de bestuurders / toezichthouders van WOG. In een later stadium schuift hij tijdelijk weer aan in de RvT namens Lefier. Hij constateert dan een verschuiving naar opknappen i.p.v. slopen. Het leek meer de ontwikkelkant op te gaan, investeren in leefbaarheid. Legitiem maar leidt niet tot wegnemen van woningen. In de praktijk hechten bewoners van een kwalitatief slechte eigen woning erg aan hun bezit.

Bestuurlijke organisatie

Waarom is gekozen voor toezichthouders alleen uit de kring van deelnemers en aangeslotenen?

- Corporatiebestuurders wilden niet in bestuur vanwege aanstaande wetswijziging woningwet.
- Wethouders van deelnemende gemeentes zijn politiek verbonden. ((3), 2014)

Waarom zit de Rabobank wel in de RvT en niet in het bestuur?

- Bewuste keuze van Rabobank, voorkomen van belangenverstrengeling. ((3), 2014)
- Stichtingsvorm is bewust, een duidelijke entiteit met bestuurskracht. De Founding partners zitten in de RvT om het gedachtengoed te bewaken. Geen betrokkenheid op selectie concrete casus door deelname in bestuur, om te voorkomen dat het nastreven van eigenbelang van deelnemende partners verweten kan worden. Rabobank dan ook ook bewust niet in bestuur. ((6), 2014)

Proces en Resultaten

Waarnemingen

- Leefbaarheid en sociale aspecten lijken de sleutel te zijn naar de buitenkant van de woning ((5), 2014)
- Als maatschappij ben je verantwoordelijk voor dit probleem, iedere speler heeft hierin een rol ((5), 2014)
- De verbinding in het WOG tussen deelnemende partners is belangrijk, zo leer je elkaars speelveld kennen en worstelen met deze problematiek. Het is een combi van aanpakken die nodig is ((5), 2014)
- Aan de slag zonder dat je weet waar je uitkomt, eerder stoppen met praten. Leren door te doen. Ruimte om te ontwikkelen en niet alles van te voren dichttimmeren, vanuit vertrouwen aan de slag. De wethouders Bessembinders en Lok hebben dat ook voor elkaar gekregen. Fun in de ontdekkingsreis zitten er vanaf het begin in. ((8), 2014)

Succesfactoren

Structuur en Cultuur

- Unieke coalitie/coöperatie: gezamenlijke erkenning van dit maatschappelijk probleem en het samenwerken aan een oplossing en hiervoor de krachten bundelen Dat Rabobank en VNO hun nek uitsteken en deelnemen ((1), 2014)
- Discussie in goede harmonie, toegroeien naar doel en richting ((4), 2014)
- Kleinschaligheid, korte lijnen en vertrouwen, door te werken met een beperkt aantal 'betrokken' partijen ((4), 2014)
- Het coöperatieve, samen in een pilot werkte heel goed. Geen sprake van eigen belangen. Samen willen leren. Bereidheid om stukje autonomie op zij te zetten voor een pilot. ((3), 2014)
- VNO als onafhankelijke projectleider ((4), 2014)
- VNO heeft minste belang en wel stevige procesrol. Misschien juist aanvaard omdat we weinig belang hadden, werden geaccepteerd als trekker. Borg voor zakelijkheid. Opbrengst

moet maximaal zijn. Goede kosten/batenverhouding. Vandaar ook discipline op non marketing. Lead niet bij de politiek. Dat zie je terug in onder meer de vormgeving in en rechtspersoon, met bestuur en RvT, zodat RvT op afstand kwam. En zakelijke automatisen, jaarrekening e.d. Nul conflict in bestuur en RvT en zakelijke opstelling naar projectleider en hierdoor versnellen, bereikt door 1 op 1 gesprek. Pragmatischer in aanpak. Verhouding sociaal/zakelijk. ((8), 2014)

- Onafhankelijkheid van de stichting ((2), 2014)
- Kleinschaligheid en maatwerk ((2), 2014)
- Urgentie van gezamenlijkheid ((5), 2014)
- Het beschikken over budget, kleinschaligheid en een afgebakende testomgeving zijn waarborgen voor een goede besteding ((6), 2014)
- Het is echt een bijzondere coalitie, iedereen steekt zijn nek uit. Topmensen hebben zich er aan verbonden. Juiste bemanning si nodig voor zoiets, LEF ((8), 2014)

Aanpak

- Leren door te doen, echt aan de slag ((1), 2014)
- Verschillende interventies die zijn geprobeerd ((5), 2014)
- WOG leek eerst een soort sloopfonds, dat is nooit de bedoeling geweest, goed dat er veel variatie in de gekozen aanpak zit ((6), 2014)
- Zelfwerkzaamheid van eigenaren vragen ((2), 2014)
- Inventarisatiemodel, de subjectieve waarneming maakt het zichtbaar en duidelijk: praktische insteek ((4), 2014)
- Zelf een inventarisatiemethode ontwikkelen op basis van een aantal objectieve kenmerken (leegstaand en lang te koop) en dat combineren met subjectieve waarneming om tot een shortlist te komen. Shortlist maken ging ook goed. Opmerkelijk dat vlak over de grens in Duitsland geen verkrotting is, Wat is hier de oorzaak van....ander rolinvulling gemeentes? Andere aanspraakcultuur. ((3), 2014)
- Flexibiliteit in instrumentarium ((4), 2014)
- Praktische insteek was belangrijk: doorpakken en urgentie, theoretisch model KKNW werkt niet ((4), 2014)
- Persoonlijke aanpak, ((2), 2014)
- Stille diplomatie (ook om stigmatisering en spontane aanloop te voorkomen) ((4), 2014)
- Dorpen zijn blij en die baten zijn hoger dan de kosten ((2), 2014)
- Lage kosten, hoge baten ((4), 2014)

Leerpunten

- Te voorzichtig en nog te veel langs bestaande wegen. Experiment te voorzichtig qua opzet. Meer creativiteit qua doorpakken ook op financieel vlak bij de corporaties, het mag wat radicaler. Banken (Emmen en Stadskanaal) hebben deze woningen voor een kwart op de balans staan, dat is een mooi vertrekpunt. Daar kan je een exploitabel verhaal van maken. Tegelijkertijd oppassen voor aanzuigende werking ((2), 2014)
- Door het opereren in de luwte en bijvoorbeeld niet optrekken met SEV is de aansluiting bij de nationale agenda nu nog nihil. ((2), 2014)

- In een herstart mag meer ambitie, de RvT was nu te veel op afstand. Al met al ook een lange aanlooptijd. Opbrengst eigenlijk mager, maar dorpen zijn wel blij en daar leer je van dat lage kosten een hoge opbrengst kunnen hebben. ((2), 2014)
- De Rotte kiezen aanpak (Fryslân) zou je moeten verwerken in een soort menu ((2), 2014)
- Banken en gemeentes mogen best wat meer “knijpen” aan de voorkant. Machtsmiddelen kunnen effectiever ingezet worden ((2), 2014) Handhaving van de gemeente aan de voorkant zou een goede aanvulling zijn ((4), 2014)
- Wellicht een zwaarder instrumentarium en werkapparaat met meer body ((2), 2014)
- Achter de voordeur werken, kost heel veel tijd, lange voorbereiding, meenemen in afwegingen ((4), 2014)
- Geen mening over, dat doet WOG zelf. Je kunt ook veel leren van wat niet werkt. ((1), 2014)
- Dat het vooral een sociaal probleem is ((1), 2014)
- Sociaal verbouwen helpt alleen als dat onderdeel is van een strategisch woningplan met communicerende vaten. Als de opgeknaptte woning past in dat strategische beeld en er toe leidt dat elders woning uiteindelijk wordt weggenomen. Sociale verbouwing kan zinvol zijn als 1^e stap naar kleinere voorraad. Er is een verdiepingsslag nodig om te beoordelen of dat reëel is ((6), 2014)
- Opstartfase heeft te lang geduurd. Oorzaak vooral bij KKNN, dat matchte inhoudelijk en persoonlijk niet. Ging mn om inventarisatie- en afwegingsmodel ((3), 2014)
- Rol bestuur en rvt, Toegroeien naar toezichtsrol. Onwennigheid bij beiden ((3), 2014)
- Projectleider heeft vooral een sociale insteek en dat matcht wat minder met OG onderhandelingen ((3), 2014)

Faalfactoren

- Kort termijn effect van cosmetisch opknappen. Hoe borg je een blijvend effect? ((5), 2014)
- Waardebehoud soms door cosmetische ingrepen. Lintverbetering: deels, wel cosmetisch niet door nieuwe kavelvulling ((3), 2014)
- Sociale vlak, moeilijk om te gaan met problematiek achter de voordeur waardoor vertrouwen bij de mensen niet tot stand komt, en/of je soms lang in enkele situaties blijft hangen ((4), 2014)
- Denken voor anderen ((3), 2014)
- Als je handhaving door gemeente niet meeneemt, dan mis je leereffecten. Jammer dat dat tot op heden niet is gebeurd ((1), 2014)
- Kritisch op selectie van panden, zelf panden uitgezocht door projectleider, bestuur maakt keuzes. Er is geen hard objectief criterium voor selectie. Er is een zekere willekeur. Daarin zit afbreukrisico. Gemeenschapsgeld naar private partij. Een gemeente kan dat zelf niet doen, WOG wel. Afzonderlijk kan het niet, samen wel. Stichting is verantwoordelijk Je moet je keuzes wel kunnen verantwoorden. ((8), 2014)

VERRASSINGEN

- Voordat ik bij WOG betrokken raakte had ik al waargenomen dat er minder verpaupering aan het lint was, enkele beeldbepalende objecten waren opgeknapt. Pas later kwam ik er achter

dat WOG dit al met haar 'stille diplomatie-aanpak' had bereikt. ((5), 2014) Gezamenlijke urgentie en zakelijkheid, mede dankzij betrokkenheid VNO ((4), 2014)

- Opmerkelijk dat je wel in gesprek kunt komen en dat het vaak geen onwil is maar vooral een sociaal probleem. We steken fysiek, maar het is dus meer maatschappelijk werk, er ontstaat pas ruimte als je daarmee aan de slag gaat. ((1), 2014)
- Meeste geselecteerde panden hadden 'eenzame verlaten mannen' als bewoner die volgens bestuur een probleem hadden, maar dat hebben ze eigenlijk helemaal niet, ook niet volgens zichzelf. ((3), 2014)
- Ruilverkaveling moeizaam qua beeldvorming is het voor eigenaren heel lastig om van koop naar huur te gaan. Altijd bezit gehad en dan aan het eind toch naar de huur, ook al koop je het....het is een corporatiewoning. Ook een kwestie van trots. ((3), 2014)

Instrumentontwikkeling

- Instrumentontwikkeling on the job is een goede aanpak ((6), 2014)
- Geen absolutisme in criteria....dan loopt het vast. Tegelijkertijd waken voor subjectiviteit ((6), 2014)
- Voldoende robuust, best redelijk geslaagd ((2), 2014)
- De manier waarop het bestuur besluiten neemt komt gedegen over, voortgangstrechter, afwegingskader werkt overzichtelijk. Als RvT geen reden om te twijfelen ((4), 2014)
- Kennisontwikkeling: aanpak KKNN werkt niet, de aanpak die gaande weg is ontwikkeld werkt beter. Objectieve criteria aangevuld subjectieve waarneming. ((3), 2014)

Inventarisatiemodel

- Dat verloopt behoorlijk systematisch ((2), 2014)
- Het (met indicatoren) geobjectiveerde model waar we eerst naar zochten bleek niet effectief. Nu werkt WOG met 'collectieve subjectiviteit'. Ik vind dat je zo'n werkwijze goed kunt gebruiken, ook nu het gaat om besteding van subsidiegeld. Je moet keuzes maken en daarvoor staan en je willen verantwoorden voor die keuzes. Dit is een model op basis van vertrouwen in het oordeelsvermogen van bestuur WOG en uitvoerende professionals. ((5), 2014)
- Komt gelijkheidsbeginsel in de knel? Dat is geen issue, je moet je keuzes verantwoorden, je moet er geen aanmeldloket van maken. Je moet oppassen voor stigmatisering, stille diplomatie is heel belangrijk Resultaat gaat boven procedure: je moet snel eigenaren kunnen bereiken, en keuzes kunnen verantwoorden ((5), 2014)
- Subjectieve waarneming werkt goed. De angst voor spontane aanmeldingen is niet uitgekomen ((4), 2014)
- Ingewikkeld om daar toe te komen op objectieve wijze, KKNN heeft dat geprobeerd. Hoe krijg je beste van diverse inventarisatiemodellen bij elkaar. Het is een dynamische leeromgeving. ((1), 2014)
- Longlist op basis van objectieve criteria en shortlist op basis van een subjectieve waarneming, Dat dit gebeurt op basis van gevoel en ervaring is prima. Belangrijk is dat je een

theoretische onderlegger hebt en de keuzes die je maakt kan verantwoorden, daar voor is ruimte nodig. Vertrouwen in gemaakte keuzes is belangrijk, er moet ruimte en vrijheid zijn om tot de subjectieve keuzes te komen mits je het kunt verantwoorden. Het is pionieren ((1), 2014)

- Je ontkomt niet aan subjectieve waarneming. Beleving doet meer dan iemand die jou vertelt dat je pand slecht is. ((3), 2014)
- Beeldbepalende panden die identiteit mede bepalen. KKNM matchte niet. Geen balans tussen in dat rapport tussen wat werkbaar en wat objectiveerbaar is. Op die wijze kom je niet tot actie en doen. ((8), 2014)

Verbetersuggesties:

- Andere selectie maken, nu teveel gericht op sociale kant. Stoppen voor anderen te denken. Probeer mensen naar de stichting te krijgen die zelf een probleem ervaren. ((3), 2014)
- openstellen voor aanmeldingen, misschien een aanmeldpunt, doordat de stichting nu het initiatief neemt, werkt dat kostenverhogend ((3), 2014)

Beslissingsondersteunend model/Afwegingskader

- Gaat om waarde-effect omgeving en eigenlijk niet om de woning zelf. De focus ligt op het aanzicht en het cosmetisch verbeteren hiervan en niet op de intrinsieke kwaliteit van de woning zelf. Het is de vraag of dit op lange termijn zin heeft. Op korte termijn heeft het wel effect. ((2), 2014)
- Aanpak is minder systematisch er wordt gekeken wat kan bij die eigenaar, naar wat haalbaar is, mag wel systematischer ((2), 2014)
- Waakzaam zijn bij cases waar 1 deelbelang er enorm uitspringt. Bijvoorbeeld een pand met een enorme hypotheeklast ((5), 2014)
- realistische keuzes gemaakt, maar aandachtspunt is de balans tussen fysieke en sociale component, ((4), 2014)
- Pionieren is leren en fouten maken en kosten maken ((1), 2014)
- Er is geld zat, daarom levert het waarom van Nee zeggen waardevollere informatie op over (impliciete) criteria dan het noemen van de redenen waarom je ja zegt. ((6), 2014)
- Wederkerigheid in afspraken is belangrijk, er moet eigenlijk altijd sprake zijn van minimaal twee op elkaar betrokken panden/interventies, van een keten, je moet aarzelen als er maar 1 pand in een voorstel zit. ((6), 2014)
- Kader: Negatieve omgevingsimpact moet in balans zijn met de kosten van de interventie die je doet. Voorstel van projectleider, besluit bestuur. RvT houdt toezicht op de kaders. Maatschappelijk sociale impact is waardevoller dan het waardebehoud wat bereikt is Balans in verhouding kosten/baten. Maatvoering is belangrijk. ((8), 2014)

Evaluatiemodel

- De buurt is niet bevraagd, dat is heel jammer. We zijn wat te lief voor de eigenaar bewoners. Mag wel wat systematischer ook met peilen buurt en eigenaars. ((2), 2014)

- De taxatie rammelt: het waarde-effect is een aanname maar niet echt getaxeerd. Hier moet nog eens goed naar gekeken worden. Want daar zit de belangrijke winst ook voor de businesscase. Je wilt waarde toevoegen. Wat is de waarde van de ingreep. Makelaar maakt zelf ook kritische kanttekeningen ((2), 2014)
- Hoe meet je waarde op lange termijn. Hoe meet ik effect lint op mijn woningvoorraad.....dat is geloof. Richten op lint is essentieel, dat aanzicht bepaalt of je verder wilt kijken op die plek. Als dat niet goed is, dan haak je gelijk af. Dat is heel subjectief en wordt bepaald door de mening van bewoners en ondernemers ((2), 2014)
- Klanttevredenheid buurt is niet meegenomen. Overtuiging dat deze hoog is. ((4), 2014)
- Goed dat er nu geëvalueerd wordt en dat jullie er zijn, het is een leerproces. Goed om scherp te houden op leerstappen. ((1), 2014)
- Waardebehoud moet je meten, objectiveren. Kwantitatieve beoordeling: de raag is of je met interventies waardebehoud kan creëren, dat moet een derde bepalen. Kwalitatieve beoordeling: Impact op buurt, impact op eigenaar. Beter leefklimaat is ook bijdrage aan continuïteit van het gebied, Leegstand voorkomen. ((8), 2014)

Businesscase

- In totaliteit in balans, per case verschilt dat natuurlijk Proces kost wel heel veel tijd, misschien afwegen om eerder te beslissen over go/no go ((4), 2014)
- Aanpak is minder systematisch er wordt gekeken wat kan bij die eigenaar, naar wat haalbaar is, mag wel systematischer ((2), 2014)
- Dat schuift wel eens, soms hebben we wel eens te duur gekocht ivm hypotheekprobleem. In een pilot kan dat nog. ((3), 2014)
- RvT heeft geen individuele cases beoordeeld
- De taxatie rammelt: het waarde-effect is een aanname maar niet echt getaxeerd. Hier moet nog eens goed naar gekeken worden. Want daar zit de belangrijke winst ook voor de businesscase. Je wilt waarde toevoegen. Wat is de waarde van de ingreep. Makelaar maakt zelf ook kritische kanttekeningen ((2), 2014)

NABIJE TOEKOMST 2015

- Doorontwikkelen van dit initiatief. De tot stand gebrachte privaat/publieke samenwerking is waardevol en uniek. Maar nog wel eens goed doordenken en een verdiepingsslag er aan geven. ((6), 2014)
- Afschrijven op een woning door alle betrokkenen. In Nederland ziet men woning als een belegging, In Duitsland is afschrijven op woning normaal ((6), 2014)

Welke interventies zou u graag in 2015 gerealiseerd willen zien?

Handhaving gemeente

- Meer handhaving door bank en gemeente door druk te zetten voorafgaand aan mogelijke inzet WOG ((2), 2014)

- Handhaving door gemeente aan de voorkant, dat kan sense of urgency van eigenaren vergroten, daar moet nu de welstandsnota op aangepast worden. Het gaat wel om de toon waarop je het doet, je kunt ook WOG in dat spoor noemen dan wel een plaats geven ((4), 2014)
- Handhaving door gemeente aan de voorkant, dat kan sense of urgency van eigenaren vergroten, daar moet nu de welstandsnota op aangepast worden. Het gaat wel om de toon waarop je het doet, je kunt ook WOG in dat spoor noemen dan wel een plaats geven ((4), 2014)
- Handhaving meenemen, geef dat een plaats in de aanpak (bijvoorbeeld hoe lang je clement bent, in welke gevallen welke vorm van handhaving, etc) ((1), 2014)

Nieuwe interventies

- 1 a 2 cases uitproberen waar de ruilwoning een koopwoning is in plaats van een corporatiewoning danwel de woning van de eigenaar aankopen en opknappen. Gecombineerd met een financiële constructie van huur, huurkoop en afspraak over waarde-overdacht, bijvoorbeeld contractueel afspreken dat corporatie onderhoud doet en dat per onderhoudsjaar 2000 euro van de opbrengst bij overlijden terugvloeit naar de corporatie (omgekeerde huurkoop) ((2), 2014)
- Wellicht proces omdraaien. Nu selecteert WOG de panden, misschien openstellen voor aanmeldingen. Dat is ook beter voor de prijsstelling. Moeite waard voor het vervolg ((3), 2014)

Bouwen aan de toekomst en LEREN

- Doorgaan na 2015, dat betekent op tijd draagvlak creëren, Herstart op basis van vernieuwde inzichten. Verwachtingen over en weer uitspreken ook over de dubbele pet en ieders rol buiten de WOG ((5), 2014)
- Er is al veel gerealiseerd, dat kost tijd en doorgaan is nu belangrijk ((1), 2014)
- Hoop dat het hele experimentenjaar op elkaar ingrijpt ((1), 2014) Spelen met instrumentarium, doe er ervaring mee op, ook hoeveel tijd je er in wil/moet steken, dat het een soort bandbreedte oplevert ((1), 2014)
- Maximaal rendement uit middelen, teruggeven is ook gecompliceerd. Pot moet leeg. Tijd gebruiken om te leren en kennisdeling voorbereiden voor anderen. Do's en don'ts op papier zetten werkmethode ontwikkelen was ook doel immers. Het gaat om krimp begeleiden, de uitwassen. Is dit daar een methode voor? Geen suggesties voor andere interventies, meters maken ((8), 2014)

Wat zouden gemeentes kunnen doen om meer resultaat te behalen

Handhaving

- Aanschrijvingsbeleid gemeentes aanscherpen. Hierdoor creëer je meer druk op de eigenaar. en is de escape mogelijkheid de stichting WOG met een alternatief (ruilverkaveling) Theoretisch zou dit kunnen werken. ((7), 2014) Waarom hier niet scherper zijn in aanschrijvingsbeleid? ((7), 2014)
- Aanschrijvingsbeleid aanscherpen, ook durven slopen ((3), 2014)

- Handhaving door gemeente aan de voorkant ((1), 2014), dat kan sense of urgency van eigenaren vergroten, daar moet nu de welstandsnota op aangepast worden. Het gaat wel om de toon waarop je het doet, je kunt ook WOG in dat spoor noemen dan wel een plaats geven ((4), 2014)
- Aanschrijvingsbeleid inzetten, maar wel afvragen op welke toon. Samenwerken in dit soort constructen is heel belangrijk ((8), 2014)

Integreren in beleid

- Een starterslening werkt eigenlijk averechts. Je stimuleert dat de wens groter is dan de realiteit. Het maximaal haalbare wordt gekocht zonder geld voor onderhoud. Dat draagt bij aan verpaupering op lange termijn. Hier moeten gemeenten over nadenken ((5), 2014)
- Sociale problematiek meer integreren, dus ook informatie over sociale problematiek die bij andere onderdelen van de gemeente zit meenemen in werkwijze WOG ((5), 2014). Aanpalend beleid op sociale kant, hand in hand werken met sociale dienst/welzijn en fysieke ingrepen ((1), 2014)
- Beter letten op de staat van de huizen die worden gekocht? [wordt hier bedoeld op alle transacties in de hele woningmarkt, op huizen die corporaties verkopen, of nog iets anders?] ((5), 2014)

Visie

- Een woonvisie met focus op het lint, ook voor corporaties ((5), 2014)
- Er ontbreekt een richtinggevende visie op het gebied Gedachtegoed van een strategische visie en aanpak van woningvoorraad is essentieel, het doel is de woningvoorraad verkleinen omdat er minder mensen zijn, maar je moet voor jezelf en voor de bevolking/omgeving ook een toekomstbeeld hebben hoe deze regio er straks uit ziet, waar wel en waar niet (meer) gewoond wordt. . Schaarste stimuleren is onderdeel van het proces en van de oplossing. Bijvoorbeeld onze linten zijn beeldbepalend voor de streek, maar we verpesten ze door a) leegstand/verkotting en b) parkeren langs het kanaal. Als de gemeente parkeren langs openbare weg zou verbieden, krijgt de kavel die nu niet meer bewoond/gebruikt wordt waarde als parkeerplaats... ((6), 2014)
- Er zijn veel woon/winkelpanden, nog meer verpaupering is te voorspellen, wegtrekkende ondernemers is een trend. Gebiedsvisie is belangrijk in een taal die helpt en niet stigmatiseert. Overschot in dorpen organisch verkleinen ((2), 2014)

Lege kavel

- Lintverbetering was ook het doel, onder andere ook door leeggefallen gaten op te vullen. Maar dat is niet echt gelukt. ((3), 2014)
- Als kavels vrijvallen na sloop moet je verantwoordelijkheid nemen als gemeente: bestemming aanpassen, in voorkomende gevallen bevorderen dat belendende eigenaren deze er bij kopen/krijgen ((4), 2014)

Wat zou de provincie Groningen kunnen doen om meer resultaat te behalen?

- De definitie van krimp wordt te smal gemaakt (DEAL-gebied), terwijl de verschrallings-, vergrijzings- en ontgroeningstendens veel breder zowel naar het westen (Pekela's, Hoogezand) als naar het zuiden (Drentse Veenkoloniën, Emmen), uitstrekt. We zouden het accent van krimp af moeten halen maar vooral de sociaaleconomische verschralling als uitgangspunt moeten nemen. ((2), 2014)
- Heeft een beleidsrol in deze, ook monitoren en leren ten behoeve van verdere uitrol. Als provincie stuurt.....dan gaat het wel sneller ((4), 2014)
- Veilige leeromgeving bieden, en vooral gebruik maken van het piepsysteem. Als ik iets kan doen, bel me! ((1), 2014)

Wat zouden banken kunnen doen om meer resultaat te behalen?

Voorwaarden

- Experimenteren met handhaving van hypotheekcontractvoorwaarden (onderhoudsplicht en verantwoordelijkheid voor waardebehoud in RABO-acte) ((2), 2014)
- Onderhoudseisen meenemen in de voorwaarden ((3), 2014)
- Nu met Rabobank aan het nadenken of we met een goede financiële constructie de eerder genoemde de huurkoopachtige constructie kunnen regelen ((2), 2014)
- Onderhoudsplicht handhaven...alleen als je perspectief biedt. Bestaande faciliteiten gebruiken om te beïnvloeden. ((8), 2014)

betrokkenheid

- Meer banken er bij betrekken, zijn een schakel in de oplossing en soms de veroorzaker van een probleem. Gemengd beeld, sommige huizen onterecht belast met zakelijke schulden tijdens herstructurering schulden en daardoor belachelijk hoge hypotheek. Maar ook veel realistische en lage hypotheeken. ((2), 2014)
- Moeten een grotere rol krijgen zowel op de grote lijnen als per case. Bank is probleemeigenaar van het object en waarde effect omgeving. Hun belang is groter dan hun aandeel in de investeringen ((4), 2014)
- Bank heeft eigen instrumentarium, Rabobank participeert vanuit maatschappelijk oogpunt. Bank heeft indirect belang bij voorkomen onder water staan. Initiatief is van belang voor banken, waardebehoud, zou je wat voor over kunnen hebben. Verlies nemen door banken is een hele lastige en ook een gevaarlijke. Belangenverstremeling, willekeur ligt op de loer, legitimatie van verelendung? Broze balans. ((8), 2014)

Beleid

- Afschrijven op een hypotheek als dat nodig is ((3), 2014)
- Regionaal hypotheekbeleid is onmogelijk, Wellicht banken gezamenlijk regionaal hypotheekbeleid ontwikkelen. Belang klant en belang bank is hetzelfde. Bank zou ook zijn verlies moeten durven nemen (wel oppassen voor Moral Hazard bij eigenaren zodra bekend wordt dat bank wel toegeeft/afwaardeert op hypotheek ((6), 2014)
- Onafhankelijk zijn is belangrijk: bestrijd het beeld dat (Rabo)bank alleen maar meedoet om eigen verlies te beperken. Daarvoor zou het immers effectiever zijn om het geld dat nu in de

stichting wordt gestoken een op een aan te wenden bij objecten van 'problematische eigenaren' met een hypotheek bij de Rabobank. ((6), 2014)

Wat zouden corporaties kunnen doen om meer resultaat te behalen

Visie

- Meer focus op het lint, bij Lefier is de lijn dat we ons liever richten op het lint dan het gebied er achter. Daar past meer bezit aan het lint in, wat goed aansluit bij evt huurkoopconstructies via de WOG ((2), 2014)
- Niet meer "volbouwen" in het gebied achter het lint ((5), 2014)
- Misschien ook bezit terugkopen wat vroeger verkocht is en nu verpaupert ((5), 2014)
- Vooruit naar de kerntaak. Ook leren om verlies te nemen en eigen belang ter zijde te schuiven ((6), 2014)
- In 2015 de andere corporaties interesseren. Dit is een serieuze volkshuisvestingsopgave. Meer body geven. ((2), 2014)

Opkopen

- Lijn van ruilverkaveling wel openhouden, maar verwacht daar geen al te grote aantallen in. Gedachte om corporatie particulier bezit op te kopen, op te knappen en verhuren/huurkoop, is geen rol voor de corporatie. Geen core business ((4), 2014)
- Hebben rol in omgekeerde ruilverkaveling ((6), 2014)

Expertise

- Brengen veel deskundigheid in ((6), 2014)
- Expertise inzetten op technisch vlak, herhuisvesten. ((3), 2014)

Wat zouden ondernemers kunnen doen om meer resultaat te behalen?

- Die zijn een deel van het probleem. Retail meer betrekken, daar zou VNO een rol in kunnen hebben ((2), 2014)
- Die zijn onderbelicht gebleven bij een vervolg meer betrekken ((6), 2014) ((3), 2014)
- Zij brengen pragmatisme in ipv modellen en idealisme ((3), 2014)

HOE RUILVERKADELING STIMULEREN

Selectie woningen

- Waar is waardebehoud te creëren in effect op de omgeving, daar waar veel omliggende woningen zijn. Lint heeft wel wisselwerking op groter geheel en effect op omgeving, maar niet op aantallen woningen qua waardebehoud. Ook minder corporatiewoningen aan lint. ((7), 2014)

- De vraag is of je je moet focussen op onbewoonde woningen als je richt op ruilverkaveling ((7), 2014)
- Aanpak met objectieve lijst met subjectieve waarneming werkt goed in de praktijk
- Praktijk is lang te koop staande woningen in slechte staat ((7), 2014)
- Misschien eerst dieper analyseren wat nou precies de aanleiding is voor ruilverkaveling en wat is passend op de problematiek. Theoretisch lijkt ruilverkaveling een oplossing voor de zware doelgroep misschien niet. Voor welk probleem is dit een antwoord en is dit wel het goede antwoord ((1), 2014)
- Ruilverkaveling moeizaam qua beeldvorming is het voor eigenaren heel lastig om van koop naar huur te gaan. Altijd bezit gehad en dan aan het eind toch naar de huur, ook al koop je het....het is een corporatiewoning. Ook een kwestie van trots. ((3), 2014)

Selectie eigenaren

- Misschien is de vraag hoe selecteer je de mensen die geschikt zijn voor ruilverkaveling ((7), 2014)
- We denken voor anderen. Een anoniem meldpunt zou een idee kunnen zijn ((3), 2014)
- Aanmeldloket is een experiment waard. ((7), 2014)
 - Wel zorgen dat je een objectieve selectiemethode hebt die transparant en verantwoordbaar is, dan is het een maatschappelijk instrument
 - Dit vraagt wel een doordachte en zorgvuldige communicatie
- Het hebben van een koophuis is echt een issue, eigen bezit is belangrijker dan de kwaliteit woning. Belangrijk om door te vragen bij de eigenaren, welke emotie is bepalend. Wat is de achtergrond van die emotie van eigen bezit. Misschien kunnen corporaties hieraan appelleren en bezit opkopen en daarmee aan de slag, zodat beter aan de emotionele overwegingen van de bewoner tegemoet kan worden gekomen . Het is ook de vraag wat je aanbiedt als corporatie en waar is vraag naar: ook gezien de sociale context ((1), 2014)

Omgekeerde ruilverkaveling

- 1 a 2 cases uitproberen waar de ruilwoning een koopwoning is in plaats van een corporatiewoning danwel de woning van de eigenaar aankopen en opknappen. Gecombineerd met een financiële constructie van huur, huurkoop en afspraak over waarde-overdracht, bijvoorbeeld contractueel afspreken dat corporatie onderhoud doet en dat per onderhoudsjaar 2000 euro van de opbrengst bij overlijden terugvloeit naar de corporatie (omgekeerde huurkoop) ((2), 2014)
- Opkopen door corporaties is lastig ook qua kerntaak corporatie. Spanningsveld doel en financiële belangen individuen. Waarom woningen opkopen die hypotheekvrij zijn. Binnen een cyclisch model kunnen werken, opkopen, opknappen, kavel verkopen....het zou zich zelf moeten bedruipen. Er is nu te weinig druk bij eigenaren om zelf stappen te zetten. ((3), 2014)
- Leaseconstructie oplossing via corporatie? ((1), 2014)

- Denk ook aan vormen van ruilverkaveling waarbij eigendom overgaat naar dorpscollectief (bv Durpswaark) ((1), 2014)
- Ruilverkaveling via opkoop particulier en verhuren door corporatie is ook een optie ((6), 2014)

Regels

- Nog beter uitzoeken of mogelijk regels (bijvoorbeeld voor banken) de ruilverkaveling bemoeilijken Toolkit experimentenjaar zoomt in op de technische kant van de oplossing, hier gaat het om de menselijke maat. ((1), 2014)

TOEKOMST

Welke toekomst ziet u voor stichting WOG in gemeente Stadskanaal en Vlagtwedde?

- Schiet al lekker op..... ((2), 2014)
- Afronden in 2015. Hoe je daarna ruimtelijk doorgaat, is in discussie, wellicht met Bellingwedde. Helder is dat het om behapbare clusters moet gaan. Wel huidige mix van deelnemers ((4), 2014)
- Het probleem blijft bestaan, structurele inbedding in gemeentes waar dit speelt ((1), 2014)
- WOG kwam moeizaam op stoom. Nu is de stichting op stoom en zou het kunnen doorgroeien naar een blijvend vehikel voor goede samenwerking in krimp gebied ((6), 2014)
- Hard hoofd in ruilverkaveling, Wel een vorm van particuliere woningverbetering ((3), 2014)

Ziet u mogelijkheden in Noord Nederland of andere landsdelen voor soortgelijke experimenten?

- Ja in ZO Drenthe, Veenkoloniaal gebied ((2), 2014)
- In andere regio's de eco- ruïnes, de vervallen boerderijen ((4), 2014)
- Uitrollen over (Noord) Nederland, dat is te hoog gegrepen. ((3), 2014)
- belangrijk is om te leren van onze ervaringen:
 - Belangrijk is om het buiten directe handelingen te brengen van de betrokken partijen, projectleiding bij partij die boven partijen staat en weinig belang heeft. Kwaliteit van mensen is nodig!
 - Oog voor dubbele petten, samenhang met stakeholders. Ook voor publieke en private verantwoordelijkheden. ((8), 2014)

Kleinschaligheid

- Dit werkt in een kleinschalig gebied, dit moet je niet Groningen breed willen regelen, dan krijg je afstemmingsproblemen en gaan eigen belangen opspelen, juist de balans van belangen is essentieel voor succes. Afhankelijk van de streek zou het wel interprovinciaal wel kunnen ((5), 2014)
- Kleinschaligheid is belangrijk, liever meer lokaal verankerde WOG initiatieven naast elkaar, ook goed voor het leren ((5), 2014)
- Ja, maar de vraag is hoe. Voordeel kleinschaligheid is gedeelde urgentie en daadkracht. Bij grootschalige aanpak bijvoorbeeld op niveau regionale woon en leefbaarheidsplan oost

Groningen loop je risico op vervaging, eigen belangen/verlammende sentimenten e.d. Tegelijkertijd moet het wel een plek hebben hierin. De intensiteit verschilt echter per gebied. Een sloopfonds voelt aan als een doemscenario ((4), 2014)

- WOG is 1 manier, met dit experimentenjaar als doel om Groninger gereedschapskist te maken en hiervoor landelijk commitment op te halen bij een grote landelijke coalitie: committeren op problematiek en uiteindelijk ook sloopfonds ((1), 2014)
- Kleinschaligheid is belangrijk, aansluiten bij het zelforganiserend vermogen, verbondenheid is belangrijk. Dat bepaalt ook bemanning. ((8), 2014)

Welke partners heeft u gemist binnen stichting WOG?

- Andere banken ((2), 2014)
- Sociale werkvoorziening betrekken was een eye opener ((2), 2014)
- Toetredingsregeling voor nieuwe partners, het zou geen gesloten fonds moeten zijn. Voor de hand liggen meerdere banken en lokale ondernemers. Ook mooie bijeffecten zoals banken die eigenlijk wel water bij de wijn willen doen en zelfwerkzaamheid die gestimuleerd wordt ((7), 2014)
- Het zijn nu zakelijke partners met een zakelijk belang bij waardebehoud Onroerend Goed. Die 'harde' oriëntatie moet je zo laten, en van daaruit verbinding zoeken met sociale aspecten/problematiek en instellingen die daaraan werken, zonder deze als partij in de WOG op te nemen. Als je dat wel zou doen verlies je slagkracht. ((5), 2014)
- Gemeentes en corporaties zijn onmisbaar. Zonder hen geen succes. VNO kan niet. Evnetueel andere competenties toevoegen. Bank erbij is beter. Als je zeer lokaalverbonden partijen betreft, hoe voorkom je continue aanspreekbaarheid tijdens de operationele fase? Je moet wel vrij kunnen opereren. ((8), 2014)
- Mix van achtergrond is belangrijk, inspirerend... Werkt niet als mechanisch dingetje, succes is niet verzekerd. Commitment op hoog niveau. ((8), 2014)

Vindt u dat de rijksoverheid betrokken zou moeten worden bij (een vervolg op, of een vergelijkbaar initiatief als) stichting WOG?

- Omarmen ipv afwijzen. Ruimte in regelgeving, welwillendheid en experimentstatus ((2), 2014)
- Een sloopfonds annex met WOG. Belangrijke kenmerken: eigen verantwoordelijkheid eigenaren, sociale component en voorkomen dat hand ophouden wordt gestimuleerd ((5), 2014)
- Zou rijksoverheid wel moeten willen..... lokale aanpak zoals WOG aanbieden als mogelijkheid, unieke combinatie privaat/publiek. Verder verspreiden. ((4), 2014)
- In lijn met midtermreview zou er landelijk sloopfonds moeten komen om dit te stimuleren. ((1), 2014)
- Sloop is een oplossing, ook andere interventies zijn nodig. Verpaupering is een uitdrukking van sociaal maatschappelijke problematiek. Een maatschappelijke organisatie lost dat niet alleen op, coalitie wel. ((8), 2014)

Vindt u dat de doelstelling van stichting WOG aangepast moet worden?

- Niet meer alleen lint, verbreden naar woon/winkelpanden, is praktisch al zo. ((4), 2014)
- Als kavels vrijvallen na sloop moet je verantwoordelijkheid nemen als gemeente: bestemming aanpassen, in voorkomende gevallen bevorderen dat belendende eigenaren deze er bij kopen/krijgen ((4), 2014)

Vindt u dat de bestuurlijke organisatie van de stichting WOG aangepast moet worden?

- Is wel wat zwaar nu met een bestuur en RvT, bij een herstart zou het niveau van bestuur omhoog moeten met meer mandaat. ((2), 2014)
- Zorgen voor een verversing van de bemanning. Frisse ogen en mindset helpen om scherp te blijven en door te ontwikkelen. ((5), 2014)
- Een stevige projectleider (zoals er nu is) die ook regisseert richting WOGpartners wanneer welke partij meer of minder moet handelen. Jaarlijkse proceskosten moeten zich terugverdienen. ((7), 2014)
- Wellicht een zwaarder instrumentarium en werkapparaat met meer body ((2), 2014)

Welke suggesties heeft u voor de financiële onderbouwing van een mogelijk vervolg?

- De rol van de eigenaar bewoner mag wel wat zwaarder. Bijvoorbeeld waardeoverdacht door een claim ((2), 2014)
- De bijdrage is op zich peanuts per deelnemende partner. Echter het is nu een experiment. Het resultaat wat je kunt laten zien en een grondige evaluatie is bepalend voor de toekomst
- De euro's zijn niet zo zeer de discussie. Het resultaat afgezet tegen inzet van 50.000 per jaar per deelnemer is vele malen hoger dan de kosten. Dus relateren aan de baten. Provincie heeft belang en geld. Banken kunnen meer bijdragen. ((4), 2014)
- Mix van bronnen is belangrijk, provincie kan niet blijven financieren zoals we nu doen. ((1), 2014)
- Er moeten een sluitende businesscase komen voor het geheel komen, dat is een must ((3), 2014) Rijk als partner, Corporatie wordt wellicht teruggefloten door wetgeving ((3), 2014)
- Chapeau voor de provincie. Moet ook kunnen zonder provinciegeld, het is wel natuurlijk wel makkelijk. Primaire verantwoordelijkheid bij gemeente, corporatie en banken. ((8), 2014)

Bijlage 5 Samenvattend overzicht interviewresultaten bestuur en projectleider

BESTUURLIJKE ORGANISATIE

- RvT bestaande uit founding partners heeft de volgende achtergrond: Diverse bestuurders wilden niet zelf in het bestuur vanwege aanstaande wetgeving (Nouvelle woningwet) of politieke verantwoordelijkheid.
- Founding partners in RvT om toch grip op eigen kindje en gedachtengoed te houden, het is immers een pilot.
- Wethouders zijn ook politiek verbonden, dan ligt rol RvT voor de hand.
- Bewuste Keuze om de kring van betrokkenen klein te houden ((3), 2014). Korte lijnen, daadkracht
- Rabobank bewust niet in bestuur vanuit oogpunt mogelijke belangenverstrengeling met hypotheeknemers en het nastreven van eigen belangen verweten kan worden. (bestuursleden, 2014) Op achtergrond speelt ook hoofdkantoor mee
- De stichtingsvorm is bewust gekozen. VNO wilde de bedrijfsvoering en secretariaatsrol op zich nemen, maar wel buiten de normale bedrijfsvoering in een aparte entiteit. De oprichting van een stichting was het gevolg. In meerdere interviews komt naar voren dat deze afgebakende testomgeving zorgde voor een klimaat waar samenwerking en daadkracht goed gedijt.

SUCCESSFACTOREN

CULTUUR en STRUCTUUR

- In alle interviews komt naar voren dat de samenwerking binnen het bestuur prettig en goed was ((2), 2014), snel vertrouwen en respect voor elkaar. Het motto was doen, experimenteren (en dus ook fouten mogen maken), veel verschillende aanpakken uitproberen. Leren door te doen. Het gezamenlijke commitment, gedeelde urgentie, low profile aanpak en vast budget hebben hier positief aan bijgedragen
- Een experiment onderbrengen in een beschermde testomgeving los van de bestaande bedrijfsvoering zorgt voor daadkracht en experimenteergedrag
- Het oprichten van een stichting zorgt ervoor dat de pilot zelf kan handelen en verplichtingen aan kan gaan zonder ruggespraak met de betrokken partners: dat komt daadkracht, doe aanpak ten goede. Korte lijnen en snelle besluitvorming
- Een beschikbaar budget met mandaat en ruime heldere kaders waar binnen gehandeld moet worden geven ruimte.
- Kleinschaligheid, microniveau, vast budget, korte lijnen, geen continue verantwoording,
- Geen ego's en eigen belangen, willen leren
- Verbinding en samenwerking binnen de stichting Aan de voorkant is alles goed geregeld: Helder speelveld, afgebakend gebied, beschikbaar budget en formele structuur. je kan snel schakelen zonder steeds af te moeten stemmen met betrokken organisaties
- Structuur (stichting, bestuur) Eerst allergie, nu enthousiast. Mijn vertrekpunt is sociaal en confrontatie met zakelijkheid is dan heel belangrijk, zorgt voor balans. Belangrijk voor WOG.
- Besluitvaardigheid WOG is heel snel. I.t.t. gemeente en corporatie
- Sociaal netwerk kan enorm stimuleren. Een voorbeeld waar eigenaar hulp WOG afwees, wou geen publieke middelen aannemen. Hij sprak daarna met de burens, op advies Theo Kwam uiteindelijk met plan waar de hele buurt in participeerde met lage kosten voor WOG

OBJECTEN

- Kwantiteit in vastgoed een goed gevulde trechter
- Pandselectie

LEREN

- lerend vermogen, Experimenteren, uitproberen en in actie komen
- Gedeeld besef dat experimenteren betekent: veel aanpakken uitproberen, fouten mogen maken, want ook van fouten leer je. Hierdoor valt ook daadwerkelijk iets te leren van de pilot. Hoge actieradius, goed gevulde trechter, 45 panden in beeld geweest
- Lerende omgeving, je leert ook van wat niet werkt

AANPAK

- Veel resultaat met weinig middelen
- Persoonlijke aanpak variatie in aanpak
- Investeren in proces: nu een goed gevulde objectentrichter, veel actie
- Een DOE gerichte projectleider

VERBETERPUNTEN

Valse start

- De stichting had een valse start. Het Kennisnetwerk krimp Noord Nederland was gevraagd om in de voorbereidende fase een aantal instrumenten te ontwikkelen. Het resultaat sloot niet aan bij de verwachtingen en in de praktijk betekende dit dat voorbereidend werk en uitvoering tegelijkertijd plaatsvonden, de opstartfase heeft hierdoor te lang geduurd

Groeien in rollen

- In alle interviews met bestuursleden komt naar voren dat het bestuur, projectleider en raad van toezicht moesten groeien in hun rol. In het begin was er sprake een meewerkend bestuur, het was zoeken in inhoud en doel. Bestuur had eerder op afstand gemoeten. Nu gaat het goed, minder casuïstiek, meer methodisch
- Een logische verklaring lijkt gelegen in de valse start, naarmate het instrumentarium meer vorm kreeg, kon het bestuur gaan besturen.
 - Belangrijke instrumenten waren hierbij de voortgangstrechter, besluitvormingsmatrix, logboek, inventarisatiemethode
- Er zou tijd en moeten zijn voor operationeel, proces en evaluatie tijdens de vergaderingen
- Toegroeien naar meer effectiviteit en doelgerichtheid, profiel van technisch voorzitter
- Focus van bestuur op grote lijnen, betrokkenheid van is te groot, hierdoor te diep in de inhoud, waken voor hobbyïsme
- Professioneel opdrachtgeverschap van de stichting in de relatie met particulieren en betrokken bedrijven Meer in scenario's denken en omgevingsanalyse maken, in het begin te veel casuïstiek. We hebben de complexiteit onderschat.

Aanpak

- Missers goed documenteren, hier kun je veel van leren
- Meer variatie in type aanpak en type panden (bedrijfspanen)
- Backoffice van de betrokken partijen kan beter benut worden
 - Woonconsulenten corporaties
 - Voorsorteren in inventarisatie kan veel meer vanuit gemeentes
- Heldere focus op doel: waardebehoud omgeving
- Blijvende aandacht voor ontwikkeling instrumentarium on the job
- Oppassen dat we geen sloopfonds worden, daar zijn andere partijen voor. Beter verkoopbaar maken door opknappen en ruilverkaveling nastreven idealiter in een revolving fund
- Wederkerigheid van in afspraken met eigenaars

- Incalculeren dat op gang krijgen project tijd en geld kost
- Duidelijk worden in go no go
- Voorstellen niet te veel dichttimmeren, je moet maatwerk kunnen leveren.
- Misschien iets meer harde hand via handhaving gemeente, maar afhankelijk van de toon waarop.....rotte kiezen aanpak.....contact maken.
- Wat is toekomstwaarde persoon, qua persoonlijke inzet. Zou ook in beslisboom moeten.
- Cosmetisch opknappen is second best oplossing, beter dan niets wan je neemt negatieve invloed wel weg. Aandacht voor wederkerigheid. Er zijn enkele goede voorbeeld dat het na WOG blijft doorrollen

Sociale component

- Sociale component mag er zijn maar moet niet overheersen , balans in sociaal en vastgoed,
 - moet in profiel projectleider
 - op tijd samenwerking met welzijn opstarten, die hebben een rol
- Stichting moet waken voor paternalisme en oog moet hebben voor de lokale volksaard, de veenkoloniale streek si een streek van pioniers en vrijgevochten mensen. Wog moet er zijn voor excessen
- goede verbindingen met welzijnspartijen en op tijd doorgeleiden
- Leerpunt voor welzijnswereld is de fysieke insteek. Streekmentaliteit is zelfzorgend, eigenaar bewoners met problemen zoeken geen hulp, fysieke insteek kan middel zijn om deze groep in beeld te krijgen

FAALFACTOREN

Sociale component

- Te veel focus op de mens terwijl de insteek eigenlijk “hard” economisch is. Balans bewaren aan sociaal maatschappelijke kant.
- Als je deze aanpak structureel wil voortzetten is er een sluitende businesscase nodig
- Balans bewaren aan de sociaal maatschappelijke kant
- Betrokkenheid/menselijke factor, betrokkenheid bestuur is groot, heeft zich moeten ontwikkelen, aandachtspunt in de werkwijze, in het begin veel op projectniveau

Businesscase/Afwegingskader

- Go/nog kan scherper
- Het blijft casuïstiek, er is geen blauwdruk
- Glijdende schaal omdat er budget is
- Voorstellen niet te veel dichttimmeren, je moet maatwerk kunnen leveren.

Andere:

- Banken moeten in beweging komen, hebben geen lange termijnvisie
- Niet in zee gaan met speculeren eigenaren
- Wat is lange termijn effect
- Oppassen voor precedentwerking in omgeving
- Dubbele pet partners, gaan eigen belangen van partners uiteindelijk toch niet een rol spelen?

VERRASSINGEN:

Sociale component

- Eigenaar bewoners, zijn veelal alleenstaande mannen, onaangepast en laag inkomen, echt de doelgroep van de corporatie, Correlatie subject en object is hoog
- De desinteresse van eigenaren, ervaren zelf geen probleem maar veroorzaken dat wel voor anderen
- Dat je problemen oplost voor anderen
- De insteek was bedrijfseconomisch (waardebehoud omgeving) in de praktijk meer een sociaal project
- Soms zijn mensen niet blij met je inzet, in meeste gevallen heel erg blij
- Als je sociale netwerk kunt betrekken dan versnelt dat enorm
- Ik was niet verrast dat er sociale problematiek achter de verpauperde gevels schuilde

Object

- Dat ruilverkaveling niet lukt
- Bezit van eigen huis is een behoefte
- Doordat ruilverkaveling niet van de grond kwam, was rol corporaties gering

Resultaat

- Veel resultaat in weinig tijd, door DOEgerichte projectleider
- Het lint is echt mooier geworden

Verantwoordelijkheid probleem

- Veel hypotheek die in geen verhouding staat tot de waarde. Banken hebben verantwoordelijkheid voor het veroorzaken maatschappelijk probleem

RUILVERKADELING

HUREN VS KOPEN

- Hoe vind je geschikt corporatiebezit ter ruil, dat is per case verschillend en je hebt ook nog met externe factoren te maken zoals toewijzing en woonruimteverdeling
- Onderschat dat eigen bezit heel erg belangrijk is, verhuizen naar corporatiewoning is gevoelsmatig omgekeerde woon carrière. Eigen kavel en ruimte erg belangrijk
- Het blijft casuïstiek, geschikt ruilpand is essentieel
- Koopmarkt en huurmarkt matcht niet
- Is vrijgevallen grond een inbreidingslocatie
- Corporaties wouden marktwaaarde voor de woning, dat wordt dan een hele dure woning en is dan nauwelijks een optie. De businesscase krijg je dan niet rond. Daarom ontstond er meer een insteek op ruilverkaveling naar huurwoning.
- Zit een denkfout in model SVN, iemand moet verlies nemen uiteindelijk.....bank, corporatie... Dit jeukt wel met insteek van corporatie die hierin stapt om betere corpowoning niet te hoeven slopen....waarom vraag je dan wel marktwaaarde voor je corporatiewoning?

SUBJECT

- Te veel ingestoken van fysieke, op basis van objecten. Een sociale analyse van het gebied was raadzaam geweest. Geschikte casus is een subject en geen object, het is zoeken naar een goede case waar ook een voedingsbodem is bij de mensen zelf. Er is geen urgentie bij de eigenaren dat is wel een voorwaarde

- Kwaliteit woning wordt niet als probleem ervaren
- Aansluiting bij de belevingswereld van de eigenaar, waar zit de trigger, bijvoorbeeld geldproblemen

GEBIED

- De focus lag op aangezicht en verbetering investeringsklimaat en waardeontwikkeling omgeving en daarmee op het lint
- blijkbaar veel binding met de plek en het bezit

ECONOMISCH

- Eigenaren vragen de hoofdprijs
- Meer benaderen vanuit de economische kant.
- Huren is ogenschijnlijk duurder dan kopen, meer betalen zonder bezitten ligt lastig

SUGGESTIES VOOR RUILVERKAVELING IN DE TOKEOMST:

- Aansluiten bij belevingswereld van de eigenaar, bijvoorbeeld geldproblemen
- Terugkijkend zou een sociale analyse van het gebied raadzaam zijn geweest, We hebben te fysiek ingestoken. Veen is zelfredzaam, eigen bezit woning is op veen belangrijk, Ook hier balans tussen initiatief alten of paternalisme
- Minder paternalisme
- Er wacht ons een boeggolf van senioren in gedateerde woningen waar ze niet van af kunnen. Vanuit zorgoogpunt zou je deze mensen het liefste in nultredenwoning hebben (nieuwbouw) En vanuit de mens gezien: moet je deze groep wel ruilverkavelen?
- Poging om via bank om waardeverschil af te dekken: Onderliggende hypotheek is elders belegd/ hypotheek meenemen van 140.000 naar onderpand van 100000 dan voor die 40.000 een hypotheek met versnelde aflossingsregeling regelen. Kan bank niet en mag niet. Bank geeft wel aan dat als er een volgende case is, opnieuw haar uiterste best te willen doen.

RESULTATEN

Doelstelling:

- 15 panden aanpakken die nadelig waarde effect hebben op omgeving
- Waardebehoud omgeving creëren door rotte appels aan te pakken
- Ruilverkaveling
- Experimenteren en Leren
- Een pilot/verkenning of je als marktpartijen verantwoordelijkheid kan nemen in krimpissues met een positief effect op de negatieve spiraal qua waardeontwikkeling. Je kunt demografische ontwikkelingen niet keren.
- Als stichting maken we nu toch meer beweging naar woning wegnemen en voorraad verkleinen. Gaat iets beter sinds en koopwoningen aangeboden worden.

Doelstelling bereikt?

ja

- Dat is gelukt, 15 gerealiseerde interventies in 3 jaar die een nadelig effect op de omgeving hebben
- Wel met weinig middelen veel bereikt.
- Ja. Dat is onderbouwd met taxaties en hoor je uit beleving/gevoel in de buurt. Ja, we leveren een bijdrage. Gezamenlijk publiek en privaat verantwoordelijkheid nemen

- Doel verandert gaandeweg. Startpunt was ruilverkaveling, dat werkte niet. Je had dan kunnen stoppen, wij zijn wel doorgegaan, resultaat is dat via cosmetische ingrepen negatieve invloed op omgeving is weggenomen. Als je gaat voor alleen wegnemen wordt je aanpak heel anders, dan richt je je alleen op verhuisgezinde personen. Bestuur wilde een mix van ingrepen, dat is gelukt.

deels

- Opknappen en slopen wel, ruilverkaveling minder
- Meten is niet weten
- Korte termijn wel, Lange termijn niet. Is cosmetisch opknappen wel probleemoplossend
- Wegnemen uit voorraad is minder gelukt, in de praktijk doel bijgesteld omdat ruilverkaveling moeilijk ging
- Ja, variatie in aanpak, taxatie voor en na, trechter geeft richting

Doelgroep

- **Object** was gedefinieerd als doelgroep, het subject is de bijvangst
- Pand was toch uitgangspunt. Het gaat om economisch effect op omliggende panden er is niet per se een doelgroep geformuleerd maar in feite eigenaren van slecht onderhouden panden
- **Omgeving** was doelgroep (effect gemeten met taxatie, niet bevraagd)
- Eigenaar is eigenlijk niet interessant
- Deels **mensen** die latent of bewust met eigen woning in de maag zitten
- Doelgroep is divers, er is resultaat, het netwerk is ook bereikt

Effect:

Euro

- Waardebehoud op papier (taxatie voor en na)

Beleving

- Gevoel dat een maatschappelijk probleem wordt opgepakt is moeilijk te meten
- Knelpunten in openbare ruimte zijn weg, uitstraling is verbeterd
- Rotte Appels in aantal vermindert
- Beter aanzicht van buurt, taxatie voor en na

Korte termijn

- Op korte termijn waardebehoudeffect, maar op lange termijn?
- Nog geen inzicht in verkoopsnelheid en transactiewaarde

Bijkomende effecten

- Impact op sociale kant
- Spin off in de buurt
- Beweging creëren in de omgeving
- Enthousiasme in de buurt
- Opluchting in de buurt
- Goed voor de leefbaarheid is het gevoel. Eigen verantwoordelijkheid eigenaar wordt gestimuleerd ((1), 2014)
- Cross-over stimulans werkgelegenheid: TDC

INSTRUMENTONTWIKKELING

- Dat heeft min of meer noodgedwongen on the job plaatsgevonden doordat de voorbereidende fase niet het verwachte resultaat heeft opgeleverd.
- Nog niet heel helder, tekent zich wel af in WOG tussenbericht, evaluatie kan hier helpen
- Sommige instrumenten zijn expliciet, andere meer impliciet ontwikkeld. Instrumenten worden gaandeweg ontwikkeld of als je ergens last van hebt
- het blijft maatwerk en mensenwerk
- Nu de tijd nemen om methodiek uit te werken

Ontwikkelde instrumenten

- Inventarisatiemodel, voortgangstrechter, besluitvormingsmatrix, besluitvormingslijst in notulen, Logboeken, Financieel instrument is in ontwikkeling
- Succes van de aanpak zit in combinatie van instrumenten, onafhankelijke projectleider en beschikbaar budget

INVENTARISATIEMODEL

- objecten op basis van longlist met objectieve criteria zoals lang te koop staand, lijst kadaster, lijst bank
- trechters naar shortlist op basis van subjectieve waarneming:
 - schoon, heel en veilig obv fotomateriaal, schouw,
 - context, logboek, discussie
 - impact om omgeving graadmeter
- van individuele waarneming naar groepsbesluit obv, foto, verhaal, dossier, logboek en discussie
- Objectieve criteria leverden weinig op, als we er langsrijden dan kwamen we er maar een paar uit. Subjectieve lijsten leverden meer op via WAC, gemeente en WOG. Een soort wijkschouw. Moeilijk om indicatoren uit af te leiden voor een objectieve lijst, eigenaren vaak niet in beeld bij uitkering, welzijn, e.d. Ze vliegen onder de radar. Subjectieve waarneming door verschillende partijen is ook een objectivatie

Aandachtspunten:

- aandachtspunt om uit subjectieve waarneming objectieve kenmerken destilleren
- Subjectieve criteria sporen objecten op die niet op de objectieve lijst staan en welke objectieve criteria haal je daar uit?
- Is subjectieve waarneming te objectiveren, het blijft subjectief en paternalistisch
- Verder uitwerken met WOZwaarden, hypotheekgegevens
- Meenemen in wijkschouw, dan betrek je omgeving direct?
- Model is herhaalbaar : Ja, maar het blijft mensenwerk

Na de shortlist:

- **Brief** Weinig mensen bellen af vanwege geen interesse, paar boze afbellers. Meeste mensen zijn gewoon thuis bij afspraak. Een paar proberen contact te vermijden, uiteindelijk lukt het wel om via omwegen uiteindelijk in contact te komen
- **Gesprek** Eigenaren zijn niet verbaasd over komst, geven je gelijk, maar ervaren zelf geen problemen. zeggen eerst binnen bezig te gaan. Er zijn vaak weinig financiële middelen. Vertrouwen opbouwen, werkwijze WOG uitleggen Regelmatige vraag....heeft mijn buurman jullie gebeld.

- Gesprek start vanuit eigen gevoel en waarneming. Inschatting of er nog iets van te maken is....dat bepaalt insteek, woning slecht dan praat ik richting ruilwoning. Desondanks weinig animo voor ruilwoning. Waarom niet? je ontwricht die mensen....verhuizen betekent veranderen, er komt dan veel op ze af. Er is vaak alleen een latent probleem bij eigenaren. Geen urgentie.

AFWEGINGSKADER/ BESLISSINGONDERSTEUNEND MODEL

- Mix van logboek, context, discussie
- Combinatie van van businesscase, logboek, voortgangstrechter en ingeschatte effecten
- Waarde effect is criterium
- Besluitvorming in discussie, er zijn geen harde indicatoren
- Combinatie van voortgangstrechter, logboek, subjectieve waarneming door projectleider
- Stap 1 selectie, Stap 2 businesscase (incl. risico voor partners, grond voernemen). Stap3 garanties lange termijn (wederkerigheid)
- Herhaalbaar: JA, het is mensenwerk

Aandachtspunt

- Aandachtspunt is hoe je zakelijk en consequent blijft
- Er was een mini MKBA per object, doen we dat nog wel

ONDERSTEUNENDE INSTRUMENTEN

- Voortgangstrechter
 - Maakt duidelijk wat status businesscase en geeft overzicht op voortgang van totale project
 - Geeft sturingsinformatie
- Besluitvormingsmatrix
 - Geeft besluitvormingsfase en welke actie van bestuur nodig is, geeft continuïteit in besluitvorming en geeft structuur aan bestuursvergadering
- Logboek
 - Geeft inzicht in context, aanpak, kosten (businesscase) en effect per casus

BUSINESSCASE:

- Is een mix van logboek, discussie en context,
- Logboek speelt een belangrijke rol.
- Als omgeving uitgangspunt is dat ook met indicatoren waarborgen, individuele geval niet interessant
- Evolueert in de tijd. Mix van logboek, aanzicht, afweging kosten en baten, waardebehoud

Aandachtspunt

- Sociale doel is geen indicator
- Duidelijk worden in go/ no go, Wanneer stop je
- Aandachtspunt is hoe je zakelijk en consequent blijft
- Soms past het niet in model en wil je het wel
- Bandbreedte wordt wel helderder naar mate er meer interventies zijn
- Businesscase aan de voorkant nu beter vastleggen, qua kader, budget en gevolgen, trechter heeft daarin goed gewerkt

EVALUATIEMODEL

- Evaluatiemodel: om waarde-effecten te meten
 - Taxatie voor en na
 - Beeldmateriaal in logboek
 - Blijheid omgeving is niet gemeten
 - Waarneming
 - Trend in waardeontwikkeling jaar later nog inventariseren
 - Zelf tussentijdse evaluatie met effectmeting
- Leerproces
 - Tussentijdse evaluatie

NOG TE ONTWIKKELEN INSTRUMENTEN

- Financieel instrument
- Interventiemogelijkheden op een rij zetten een praktische toolbox zou een mooi resultaat zijn
- Businesscase op totaliteit?
- Resultaatmeting kan een slag beter
- Analyse van de missers maken
- Evaluatiemodel: want vind de buurt ervan? Scheelt het in openbare ruimtekachten? pakt media het op?

SAMENWERKING

- Alle bestuursleden zijn positief over de samenwerking binnen het bestuur. De kleinschaligheid is als een pluspunt ervaren, daadkracht, korte lijnen
- wethouders hebben het goed uit de politiek kunnen houden. Schakelen in rollen is prima en open
- Focus op doel en meedenken
- Dubbele petten zijn lastig. Bij interventies waar deelnemers buiten het WOGbudget kavels overgenomen moeten worden komt dat in beeld.
- Goede procesrol VNO
- Bestuur kan nu meer op afstand, heldere aanspreekpunten binnen organisaties, meer investeren in netwerkopbouw in de betrokken orgaantjes en inbedding

Banken

Betrokkenheid

- Banken zijn aan de voorkant nauwelijks tot niet in beeld, alleen soms in individuele gevallen.
- Per casus bekijken
- Veelgenoemd is dat meerdere banken aan de voorkant meer betrokken zouden moeten zijn.
- In nagenoeg alle interviews wordt genoemd dat de bankenrol actiever moet worden, maar hoe, binnen of buiten de stichting

Technisch

- Meewerken bij ruilverkaveling, hypotheek meeverhuizen ipv opnieuw aanvragen
- Constructie met Rabobank om waardeverschil af te dekken denken lukte niet (Was wel met onderliggende hypotheek elders) Nu in case bezig om met notariële ruilakte bank te bewegen om hypotheekakte mee te verhuizen (tip Kadaster via groep Zuidema0

Visie

- Lange termijn visie op risico's, zolang hypotheek betaald wordt ervaren zij geen probleem
- Bank zou actiever in gesprek kunnen gaan met hypotheeknemer over lange termijn voor bank en bewoner. Bank moet bereid zijn om verlies te nemen. Samenwerken met schuldhulpverleners
- Als er flinke geldproblemen zijn dan zijn er oplossingen mogelijk en slijkt bank verlies wel. Zijn er geen betalingsproblemen dan is het zeer lastig om serieus genomen te worden.
- Vreemd dat banken niet meewerken terwijl ze op lange termijn meer verlies zullen moeten nemen, dan is nu meewerken beter zou je denken.

Corporaties:

kennisoverdracht

- Woonconsulenten inzetten die kennen omgeving en problematiek
- Marktkennis en expertise inbrengen
- Perceptie van huren verbeteren, van koop naar huur lijkt geen optie

Praktisch

- Rol nemen in voormalig corporatiebezit wat verkocht is, dat is ook eigen belang vanwege waarde effect op corporatiewoningen
- Creatiever met bestaande particuliere woningvoorraad omgaan. Opkopen particuliere woning en deze via huur/huurkoop/tussenvorm aanbieden.

Gemeentes:

- Actievere rol van gemeentes in voortraject wordt veel genoemd, Accent op handhaving en een duidelijk aanschrijfbeleid, dat zou urgentie bij eigenaar bewoners kunnen versterken en onderhandelingen met WOG als alternatief vergemakkelijken
- een handhavingstraject dat start met op een zachte manier aanschrijven en daarna in gesprek zou goed bij WOG passen
- Meerdere bestuursleden geven ook aan hier geen heil in te zien
- Aanschrijven is lastig, soms helpt druk door de wethouder wel
- Starthouding van gemeentes bij WOGvragen moet zijn: JA en hoe gaan we dat snel regelen, bij een NEE, meedenken

Ondernemers:

- Maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen door goede prijsstelling bij opknappen woning
- VNO kan lokale ondernemers hiertoe meer stimuleren
- Verbreden heeft voordelen en nadelen, in ieder geval geen rol op de voorgrond
- Betrekken bij opknappen, werkgelegenheid stimuleren al la TDC

Anders:

- nazorg is eigenlijk nog niet goed geregeld. Welzijnswerk krijgt moeilijk ingang bij huiseigenaren, via sociale kant werkt niet, ingang via fysiek wel, dat strookt met de ervaringen in de wijkaanpak. Bij verhuizen naar huur is nazorg geregeld, kopers zijn echter niet in beeld bij welzijnswerk.

COMMUNICATIE

Er is bewust gekozen voor een low profile aanpak en het niet informeren van omwonenden. Ook extern is niet tot nauwelijks gecommuniceerd. Eerst tijd om te experimenteren in een afgebakende testomgeving, daarna pas communiceren. Door niet te communiceren met omwonenden is meten van effecten voor omgeving lastig. Niet communiceren is een succesfactor en een faalfactor. Oppassen dat je aansluiting provinciale en landelijke discussie problematiek particuliere woningvoorraad niet mist

FINANCIEN

Proceskosten

- Proceskosten gaan voor de baat, voordat je zover bent dat je daadwerkelijk kunt ingrijpen is er veel inzet van projectleider nodig in tijd en kosten. Eerst moeten objecten en subjecten in beeld.
- een startbudget is essentieel om een beweging te creëren
- Proceskosten zijn flink doordat je het uitbesteedt, bij voorzetting misschien intern beleggen?
- Alle stichtingspartners hebben indirecte kosten en uren (16 uur per maand) die niet zijn ingerekend
- Wel kritisch zijn op indirecte kosten en gevolgen binnen organisaties
- Proceskosten zijn acceptabel, VNO doet veel meer dan in rekening wordt gebracht

Interventiekosten

- De kosten per object lijken laag te zijn. Daar waar aanzicht pand is verbeterd door cosmetische of kleine ingrepen zijn de kosten laag en het effect groot.
- Verhouding is goed, veel bereikt met weinig middelen
- Op lange termijn lijkt er veel geld nodig, moet je dat willen? is een sloopfonds paternalistisch?
- In de praktijk zijn panden regelmatig van erfgenamen Als erfgenamen beneficiair aanvaarden lost het probleem zich vanzelf op

Macro:

- Het leereffect haat het uiteindelijk goedkoper maken
- Macro businesscase kan je uiteindelijk maken op basis van kengetallen die WOG uit ervaring kan opleveren, dat geeft richting aan vervolg. kengetallen kunnen een richtlijn zijn voor een vervolg, voor een vervolg minimaal 2 jaar nemen

BATEN:

- Baten voor corporaties gering, kosten ook gering. Je levert wel een volkshuisvestelijk bijdrage

SUGGESTIES:

- Slopen is duur doordat dit met grondaankoop gepaard gaat, dan gaat verhouding kosten/baten uit elkaar lopen, WOG moet niet streven naar sloopfonds
- Overname grond is een pijnpunt
- Banken laten bijdragen door verlies te nemen. Er is realisme nodig in waardeontwikkeling versus hypotheekbedragen. Scenariodenken en verliesbeperking: op korte termijn ingrijpen, kan voor banken wel eens voordeliger uitpakken dan het laten aankomen op executieverkoop
- Lokale ondernemers die bijdragen

TOEKOMST:

Financieel

- Constructie SVN nooit onderzocht

Aanpak

- Verbreden naar bedrijfspanden detailhandel en de wijken achter het lint, wel met heldere argumentatie op doelstelling
- Dilemma er komt een boeggolf van senioren in gedateerde woningen. Vanuit zorgperspectief zou je deze mensen willen hebben in nieuwbouw nulredenwoningen en vanuit de mens...moet je deze groep wel willen ruilverkavelen
- Als je sociaal netwerk kan betrokkenen versnelt dat enorm
- Financieel ruimte is beperkt, nog ongeveer 250.000 voor nieuwe initiatieven. Huidige contacten afwerken. Evt paar nieuwe adressen. Willen graag nog een ruil realiseren van koop naar koop.

PARTNERS

De vraag is 2 keer gesteld:

Missende partners in de samenwerking

- Banken
- MKB, als bedrijfspanden meer voorkomen
- MKB op dorpsniveau
- werkvoorzieningsschap
- werkvoorzieningsschap[geen succes
- welzijnsorganisaties
- lokale ondernemers
- De vraag is of je andere partners bij de stichting moet betrekken
- niemand

Suggesties voor nieuwe financiële partners:

- Meerdere banken beter
- Lokale aannemers voor de uitvoering
- Link naar lokale MKB als je richt op bedrijfspanden
- Evt. met lokale ondernemers, kan ook zonder VNO
- Op lange termijn zorgpartners, VvE
- Iedere nieuwe partner betekent ook een extra kleur om rekening mee te houden, samenstelling is nu goed
- Nieuwe partners, dat hangt er van af of je een verdienmodel wil

Doorgaan?

- Kleinschaligheid is een succesfactor, niet overgaan tot gebiedsvergroting, beter is meer WOGS naast elkaar
- Funders wel op afstand in uitvoering project
- Niet provinciebreed
- Project voortzetten, het echte leren is nu begonnen
- Een pilot in een ander gebied met een andere cultuur
- DOORGAAN

- WOG geeft inzicht dat ook de koopmarkt sociale problematiek bevat. Eigenlijk mensen die niet zelf hun woning kunnen onderhouden. Klusdienst aanbieden zou al heel waardevol zijn. Deurtje bellen is ook waardevol, brengt deze mensen in beeld.
- We zijn niet innovatief, we ruilverkavelen niet? Opkopen en slopen is gewoon kwestie van geld....maar dat moet slimmer kunnen dan we nu doen.
- Wel mooie manier om op andere plek de 50 slechtste woningen aan te pakken.
- Eerder verbreden dan doorgaan in Vlagtwedde/Stadskanaal
- Ergste rotte kiezen zijn weg..... Er zijn er misschien nog vijftig. Er zijn uiteindelijk altijd 50 slechtste woningen

AANDACHTSPUNTEN ORGANISATIE

Profiel en rolinvulling

- Senioriteit projectleider, werkverhouding met bestuur
- Profiel projectleider, balans tussen sociaal en vastgoed
- Sociale component mag er zijn maar moet niet overheersen, balans in sociaal en vastgoed,
 - moet in profiel projectleider
 - op tijd samenwerking met welzijn opstarten, die hebben een rol
- Profiel van technisch voorzitter bestuur, bewaken van proces, voortgang, kaders, doelstelling)
- In bestuursvergaderingen structurele aandacht voor operationeel, proces en evaluatie
- Professioneel opdrachtgeverschap van de stichting, complexiteit is onderschat
- Betrokkenheid bestuur is een randvoorwaarde en een valkuil
- Nu rol projectleider professionaliseren

Technisch

- Hoe handhaaf je onderhoudsplicht als WOG wordt beëindigd juridische houdbaarheid
- Wederkerigheid van afspraken

Inbedding in organisatie

- Projectgroep van onderop in de partnerorganisatie opbouwen
- Backoffice meer betrekken
- Backoffice van de betrokken partijen kan beter benut worden
 - Woonconsulenten corporaties
 - Voorsorteren in inventarisatie kan veel meer vanuit gemeentes

Bijlage 6 Deelnemers Effectenarena Stichting Waardebehoud Onroerend Goed 7 oktober 2014

1	Nanno Beck Gemeente Stadskanaal
2	Esther Borstlap Lefier
3	Lex de Boer Lefier
4	Pieter Dieben Provincie Groningen
5	Roel Dijkstra WAC Stadskanaal
6	Riet Ebberink WAC Stadskanaal
7	Henk Fissering Acantus
8	Edwin de Haan Gemeente Vlagtwedde
9	Hester Joustra VNO NCW Noord
10	Radboud Reuvekamp Gemeente Vlagtwedde
11	Thea Riemeijer WAC Stadskanaal
12	Harry Scholte Rabobank Zuid en Oost Groningen
13	Jan Schoonbeek TDC Vlagtwedde
14	H. Teuben Timmerman
15	Sanny van Tongeren Timmerbedrijf
16	R.K Westen Kral Westen Makelaardij
17	Jakko Zwartsenburg Gemeente Stadskanaal
18	Lambert Zwiers VNO NCW Stadskanaal
19	Jochem Deuten Effecten Arena
20	Marianne Hilbolling Evaluatie WOG
21	George de Kam Evaluatie WOG

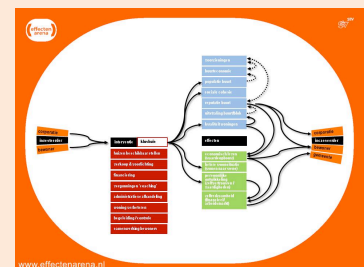
Effectenarena: zicht op uw maatschappelijk rendement

Maatschappelijke investeerders willen weten of hun investering voldoende oplevert voor de maatschappij. Helemaal nu de middelen schaars zijn. Platform31 (voorheen: SEV) ontwikkelde daarvoor in 2008 de Effectenarena: een simpel basisinstrument om het gesprek over maatschappelijke effecten op gang te brengen. Sindsdien is de Effectenarena uitgegroeid tot een standaard in het sociale domein. Van woonservice-gebieden tot het stoomschip De Rotterdam, van sociale wijkteams tot tuinprojecten; steeds weer zet de Effectenarena aan tot een inspirerend en inhoudelijk gesprek. Bovendien met een waardevol eindresultaat: een helder plaatsje over de maatschappelijke meerwaarde van een project.

Het basisinstrument

Alles begint met een goed inzicht in de maatschappelijke werking van uw interventie. De Effectenarena legt in een overzichtelijk schema de verwachtingen bloot rond vier hoofdingrediënten:

- de **interventie**: welke activiteiten worden ondernemen en wat is het tastbare en telbare resultaat daarvan (output)?
- de **investeerders**: welke partijen leveren de bijdragen die nodig zijn voor deze activiteiten?
- de **maatschappelijke effecten**: welke meerwaarde is er voor de buurt/wijk en voor de individuele bewoners/cliënten/deelnemers?
- de **incasseerders**: welke partijen hebben voordeel van deze effecten?



Simpel en krachtig

Het instrument komt het best tot zijn recht in een actieve werksessie van drie tot vier uur. Na een korte introductie start het gesprek in kleine, breed samengestelde groepen. Deelnemers stellen scherp op het verbinden van de vier hoofdingrediënten. De volgende aspecten worden gewaardeerd:

- **Het brede perspectief**: alle aspecten van een interventie komen aan bod en worden besproken vanuit een inhoudelijk perspectief dat boven de individuele partijen uitstijgt.
- **Het transparant maken**: wederzijdse verwachtingen worden uitgesproken, evenals wie wat investeert en incasseert. Dat leidt tot vaak tot veel helderheid over elkaars betrokkenheid bij het project.
- **De zakelijke bril**: dikwijls leveren maatschappelijke effecten ook zakelijke voordelen voor partijen op. Welke zijn dat precies en staan ze in verhouding tot de gevraagde investering?
- **De eenvoud**: de Effectenarena maakt de soms ingewikkelde inhoud van een project behapbaar, op een inspirerende en overzichtelijke manier. "Het is net een spel!" Het instrument is ontworpen als doe-het-zelf-instrument en is als freeware gratis te verkrijgen. Ook is er een handleiding en een groeiende bibliotheek van voorbeelden.



Voortbouwen op een stevige basis

De Effectenarena is een prima onderlegger voor vervolgstappen in een evaluatie. Enkele voorbeelden:

- **Een MKBA-, SROI- of mBC-analyse:** gestandaardiseerde technieken om de waarde van maatschappelijke effecten uit te drukken in euro's. Daarvoor zijn er speciale versies. Zo is de Effectenarena door het Ministerie van BZK opgenomen in de leidraad voor MKBA's in het sociale domein.
- **Het 'evidence-based' maken:** welk bewijs is er te vinden dat verwachte effecten inderdaad zullen optreden?
- **Een risico-analyse:** welke factoren zijn van invloed op de mate waarin effecten zullen optreden en wie kan deze factoren 'managen'?
- **De business-analyse:** kunnen effecten vertaald worden naar kasstromen van de betrokken partijen. Is er een 'business case'?
- **Het monitoren:** met een scherp zicht op de verwachte effecten kan gericht een slimme monitor opgebouwd worden. Welke simpel te meten indicatoren vertellen ons op een betrouwbare manier iets over de stand van zaken?

Achtergrond

In het boek 'Weten wat werkt' (uitgave MOVISIE/SWP) worden diverse evaluatie-methoden beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de Effectenarena. Een aanrader voor iedereen die goed voorbereid aan de slag wil met de Effectenarena.



Voor meer informatie kijkt op www.effectenarena.nl of www.jochumdeuten.nl,

of neemt u contact op met Jochum Deuten:

E info@jochumdeuten.nl

T 06 47094315

